

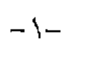


الجزء الرابع

الشركة - القرض - الصلح - الإيجار - العارية







المرجع فى التعليق على
نصوص القانون المدنى
الجزء الرابع

المرجع فى التعليق
على
نصوص القانون المدنى

يشتمل على نصوص القانون المدنى معلقا عليها بالمذكرة الايضاحية والأعمال التحضيرية وأحكام النقض من عام ١٩٣١ حتى عام ٢٠٠١ بالمقارنة بالتشريعات العربية

الجزء الرابع

الشركة - القرض - الصلح - الإيجار - العارية

المستشار الدكتور

معوض عبد التواب

رئيس محكمة الاستئناف

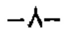
الطبعة السادسة

مزيدة ومنقحة

٢٠٠٢

الفصل الرابع

الشركة



الفصل الرابع

الشركة

مادة ٥٠٥

الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى ، بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ماقد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٩٤ ليبى و٤٧٣ سورى و٦٢٦ عراقى و ٨٤٤ لبنانى و٦٥٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - يتميز هذا التعريف عن تعريف التقنين المصرى بأنه يعتبر عناصر الشركة وخصائصها الأساسية ، فيذكر أنها تكوين رأس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء بقصد تحقيق غرض اقتصادى . وهو بذلك يميز الشركة عن الجمعية التى يقصد بها عادة تحقيق غايات اجتماعية أو أدبية ، أو غيرها من الأغراض العامة التى لا شأن لها بالكسب المادى ، على أنه لما كانت بعض الجمعيات ، دون أن تقوم بعمليات صناعية أو تجارية ، ودون أن توزع أرباحا بين أعضائها ، تسعى الى تحقيق غرض اقتصادى ، كالجمعية الزراعية الملكية ، اتحاد الصناعات (راجع تعريف الجمعية فى المادة ٨٦ من المشروع) ، فان المشروع يبين فى التعريف السابق أن الغرض من الشركة هو استغلال رأس المال للحصول على ما يدره من الأرباح وتوزيعها بين الشركاء . والواقع ان الفقه والقضاء جريا على أن توزيع الأرباح الناتجة عن العمل المشترك هو القصد الأساسى من قيام

الشركة . كما أضاف المشروع عبارة « اقتسام الخسائر المحتملة » ، لأن النية في الاشتراك والتعاون ، عن طريق قبول أخطار معينة واقتسام الخسائر التي قد تنتج عن العمل المشترك هي من صلب عقد الشركة .

٢ – وتتبين من هذا التعريف أيضا الأركان الموضوعية لعقد الشركة . وهي على قسمين : الأركان العامة في كل العقود والأركان الخاصة بعقد الشركة أما الأركان العامة ، فيجب ان تتوافر للشركة كل الأركان العادية للعقد : الرضاء ، والمحل، والسبب . وقد أوردت بعض التقنينات (كالتقنين الفرنسي م ١٨٣٣ والتقنين الايطالي ١٦٩٨ ، والتقنين الهولندي م ١٦٥٦ ، والتقنين الأسباني م ١٦٦٦) نصوصا خاصة بهذه الأركان . لكن المشروع لم ير حاجة لايراد مثل هذه النصوص لانها ليست الا تكرارا لا فائدة فيه للقواعد العامة ، والشركة ، كغيرها من العقود ، تخضع من حيث تنظيم أركانها للمبادئ العامة الواردة في باب الالتزامات » .

أحكام القضاء :

انه وان كان قانون السجل التجاري قد أوجب قيد أسماء التجار والشركات بالسجلات التجارية مع كافة التعديلات التي تطرأ على البيانات الواجب تدوينها الا انه لم يرتب على مخالفة أحكامه غير عقوبة المخالفة ، وليس به أي نص يقضي بالبطلان في مثل هذه الحالة أو يخول أيا كان حق الاحتجاج بعدم القيد أو نقص بعض البيانات . ولذلك فان من الخطأ في تطبيق القانون القول بعدم امكان الاحتجاج بملحق عقد شركة لعدم قيده بالسجل التجاري .

(الطعن ١٣٥ لسنة ١٨ ق – جلسة ٦/ ٤/ ١٩٥٠)[١]

عدم بطلان التعديل الوارد بملحق عقد الشركة التجارية اذا اغفل شهر هذا الملحق متى كان التعديل منصبا على حصة كل شريك في رأس مال الشركة وأرباحها .

---

(١) راجع الموسوعة الذهبية ج ٦ ص ٥٣٩ وما بعدها .

م ٥٠٥

اذا كان التعديل الوارد بملحق عقد شركة انما ينصب على حصة كل شريك في رأس مال الشركة وأرباحها فان اغفال شهر هذا الملحق لا يترتب عليه أي بطلان، اذ ان بيان مقدار حصة كل شريك في رأس مال الشركات التجارية وأرباحها ليس من البيانات الواجب شهرها وفقا للمادة ٥٠ من القانون التجارى، وتبعا لذلك لايكون واجبا شهر الاتفاقات المعدلة لها .

(الطعن ١٣٥ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٤/٦)

النعي على الحكم أنه خالف المادة ٤٦ من قانون التجارة التي توجب إثبات شركات التضامن بالكتابة إذ قضى بإعتبار المطعون عليه الأول شريكا مستترا في شركة تضامن مع خلو عقد الشركة الأخير من النص على أنه شريك فيها ، إذ ورد فيه انه مدير لها بمرتب ثابت وذلك اعتمادا على تفسير عقود الشركة السابقة على العقد الأخير تفسيراً يخالف ظاهر نصوصها - هذا النعي مردود بأن الحكم لم يخطئ في القانون ، إذ استخلص استخلاصاً سائغاً من عبارات وردت في عقود الشركة السابقة الموقع عليها من الطاعن أن المطعون عليه الأول هو شريك فيها وله النصيب الأوفر من أرباحها ، وأن عقد الشركة الأخير لم يغير شيئا من هذه الحقيقة رغم محاولة المتعاقدين فيه إخفاء صفة المطعون عليه الأول كشريك بغية التخلص من مطاردة دائنيه .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٣/٢٩)

متى كان الحكم التمهيدى إذ قضى بإحالة الدعوى على التحقيق ليثبت المطعون عليهم بأى طريق من طرق الإثبات بما فيها البينة أن الطاعنين قد تعهدا بمقتضى عقد الشركة بمباشرة الأعمال التي يقولون عنها وباشراها فعلا ثم إنقطعا عنها بدون موجب واشتركا في أعمال مماثلة يعود اشتراكهما فيها بالضرر على أعمال الشركة لمنافستها ... قد استند فيما استند الى أن عقد الشركة لم يحدد به نوع العمل الذى يقوم به كل من الشركاء وفقط نص في بند منه على أن جميع الشركاء متضامنون في العمل - فإنه لا تثريب على المحكمة ان هى أحالت الدعوى على التحقيق لإستجلاء ما أبهم من مدلول هذا البند واستكناه قصد المتعاقدين منه متى

كان تفسير هذا الذى جاء به مثار نزاع بين الطرفين . ومن ثم فإن الطعن على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس.

(الطعن ١٩٣ لسنة ١٨ ق – جلسة ١٩٥١/٣/٢٩)

متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة عقد الشركة المبرم بين الطاعن والمطعون عليها قد قرر أن المادة ٥٣٠ من القانون المدنى المختلط تشمل بعموم نصها من دخل الشركة بعمله فقط ومن دخل بعمله مع حصة مالية وان الشركة لا تكون باطلة اذا اشترط من أسهم فيها بحصة مالية فوق عمله اعفاء حصته المالية من أية خسارة لأنه فى هذه الحالة يكون قد تحمل فى الخسارة ضياع وقته وجهده بلا مقابل فإن ما قرره هذا الحكم هو صحيح فى القانون .

(الطعن ٣٣١ لسنة ٢٠ ق – جلسة ١٩٥٢/١٠/١٦)

متى كان يبين مما أورده الحكم من شرائط الإتفاق المحرر بين الطاعن والمطعون عليها ان المحكمة كيفت العقد التكييف القانونى الصحيح اذ اعتبرته عقد شركة وتحدثت عما قامت به المطعون عليها من جهد للحصول على تصاريح الاستيراد وأن هذا الجهد كان محل تقدير الطاعن نفسه حتى لقد قبل أن يكون للمطعون عليها لقاءه النصف فى أرباح الشركة محل النزاع كما كتب لمدير الشركة المطعون عليها مشيدا بهذا الجهد وبأنه لولاه لاستحال على الطاعن الحصول على التصاريح وكانت المحكمة قد اعتبرت هذا العمل الذى قامت به الشركة المطعون عليها حصة قانونية بالإضافة الى ما تتمتع به من سمعة تجارية فإن القول بعد هذا بأن العقد بلا سبب غير صحيح فى القانون ، أما ما ينعاه الطاعن من أن سمعة الشركة المطعون عليها التجارية لم تكن محل تقدير العاقدين عند التعاقد وأن التصاريح صدرت باسم الطاعن فمردود بأن المحكمة فسرت نية المتعاقدين تفسيرا سائغا وهذا بعد تقدير موضوعى .

(الطعن ٣٣١ لسنة ٢٠ ق – جلسة ١٩٥٢/١٠/١٦)

متى كانت المحكمة اذ قررت بناء على الأدلة التى أوردتها قيام شركة واقعية بين الطاعن الأول وولديه بعنوان (فلان وأولاده) للإشتغال بتجارة الحدايد والبويات فى المحل التجارى الذى إتخذته مقراً لها . وإذ قالت ان كلا من هؤلاء الشركاء الثلاثة قد اشترك فى نشاطها التجارى ، فإنها بذلك تكون قد قررت ضمنا توافر العناصر المطلوبة قانونا لتكوين الشركة من رأس مال لها ونية الإشتراك فيها وقصد الحصول على الربح أو تحمل الخسارة ، وذلك أيا كانت حصة كل شريك فى رأس المال أو نصيبه فى الربح أو الخسارة مما يكون معه النعى عليها بمخالفة القانون فى هذا الخصوص على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٨/ ١٢/ ١٩٥٢)

تعتبر الشركة المساهمة فى فترة التأسيس ممثلة بالمؤسسين ومن ثم فيكون لأحدهم ان يتقدم - خلال فترة التأسيس - لحساب الشركة المستقبلة للدفاع عن العلامة التجارية التى انتقلت اليها ملكيتها .

(الطعن رقم ٣٩٠ لسنة ٢٧ ق - جلسة ٢٤/ ١/ ١٩٦٣س١٤ص١٨٠)

مفاد نص المادة ٤٩ من قانون التجارة أن استيفاء الإجراءات المتعلقة بشهر ونشر الشركة (شركة التضامن) ليس منوطا بمدير الشركة وحده بل يجوز لكل من الشركاء القيام به . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قرر وهو بصدد مؤاخذة الطاعن على عدم قيامه بإجراءات الشهر والنشر بصفته شريكا انه لا يفيد من اهماله للتخلص من التزامه قبل باقى الشركاء بنقل ملكية ما باعه من أرض الى الشركة ومن مسئوليته عن التعويض بعد أن جعل تنفيذ الإلتزام عينا متعذرا بتصرفه فى ذات الأرض لشركة أخرى بعقد مسجل ، فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٩/ ١١/ ١٩٦٥س١٦ص٩٨٦)

المناط فى تكييف العقود واعطائها الأوصاف القانونية الصحيحة هو ماعناه العاقدان فيها . واذ كان ما انتهت اليه المحكمة من تكييف العقد

بأنه ينطوى على عقد عمل وليس شركة لا خروج فيه على نصوص هذا العقد وتؤدى اليه عباراته وما استخلصته المحكمة منها من قيام عنصر التبعية الذى يتمثل فى خضوع العامل لرب العمل واشرافه ورقابته ، مما يتعارض وطبيعة عقد الشركة ، وكان لا يتنافى مع هذا التكييف تحديد أجر المطعون ضده بنسبة مئوية من صافى الأرباح ، اذ ليس ثمة ما يمنع من تحديد أجر العامل على هذه الصورة دون أن يغير ذلك من طبيعة عقد العمل وكان ما ورد فى أسباب الحكم الاخرى التى عيبتها الطاعنة لم يكن الا استطرادا زائدا من الحكم يستقيم بدونه ، مما يكون معه النعى على ما تضمنته هذه الأسباب الزائدة غير منتج ، فان النعى على الحكم المطعون فيه ـ بأنه أخطأ فى تكييف العقد بأنه عقد عمل ـ يكون على غير أساس.

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٣٦ق جلسة ٣/٣/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٣٧٢)

الطعن فى قرار اللجنة من الشريك المتضامن بصفته مديرا لشركة التضامن . أثر الطعن لا ينصرف الى شخصه ولا إلى باقى الشركاء المتضامنين . لا يغير من ذلك انابة الشركاء له فى عقد الشركة لتمثيلهم أمام القضاء . طالما انه لم يرفع الدعوى بصفته نائبا عنهم ، بل رفعها بصفته مديرا للشركة .

(الطعن ١٧٤ لسنة٣٧ق جلسة ٢٧/٣/١٩٧٤ س٢٥ ص ٥٨٣)

شركة التوصية. شركة تجارية ذات شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء . خروج حصة الشريك عن ملكه وصيرورتها مملوكه للشركة.

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٠ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧/٣/١٩٧٤ س٢٥ ص ٥٨٧)

الأصل ان حصة الشريك فى شركات الأشخاص غير قابلة للتنازل الا بموافقة سائر الشركاء . تنازل الشريك دون موافقتهم . أثره . بقاء هذا

التنازل قائما بينه وبين الغير . مع عدم نفاذه قبل الشركة أو الشركاء . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٠ق - جلسة ٢٧ / ٣ / ١٩٧٤ س٢٥ ص ٥٨٧)

الشريك المتضامن فى الشركة التى تزاول التجارة على سبيل الاحتراف . تاجر بالمعنى القانونى لا يمنع من ذلك كونه موظفا ممن تحظر القوانين واللوائح عليهم الاشتغال بالتجارة .

(الطعن ٤٥٤ لسنة٣٨ق جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٧٤ س٢٥ ص ٤٠٤)

عدم افصاح المادة ٥٦ من نظام العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة الصادر بالقرار الجمهورى ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ عن الحالات التى يجوز فيها توقيع عقوبة الفصل . مؤداه . ترك ذلك التحديد للقواعد العامة الواردة بالمادة ٧٦ ق ٩١ لسنة ١٩٥٩ .

(الطعن ١٧٠ لسنة٣٨ق ـ جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٤ س٢٥ ص ٨٩٥)

سلطة رب العمل فى توقيع الجزاءات التأديبية على موظفى الشركات المشار اليها فى القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ الذين تجاوز مرتباتهم خمسة عشر جنيها شهريا . شمولها حق توقيع عقوبة الفصل عند اخلال العامل بالتزاماته الجوهرية . عدم التزام رب العمل بابلاغ النيابة الإدارية عند وقوع أية مخالفات منهم .

(الطعن ١٧٠ لسنة٣٨ق ـ جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٤ س٢٥ ص ٨٩٥)

العاملون ببنك مصر . علاقتهم به تعاقدية منذ تحوله الى شركة مساهمة بصدور القرار الجمهورى رقم ٨٧٢ لسنة ١٩٦٥، خضوعهم لأحكام قانون العمل ولنظام العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة .

(الطعن ١٧٠ لسنة٣٨ق ـ جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٤ س٢٥ ص ٨٩٥)

الضريبة الاضافية المفروضة بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٨ . وعاؤها. المبالغ التى يتقاضاها عضو مجلس الادارة فى الشركة المساهمة التى يعمل

فيها بهذه الصفة. يستوى فى ذلك ان تكون ثمار عضوية أو من غير ثمارها.

(الطعن ٣٣٦ لسنة٣٦ق ـ جلسة ١٧/ ٣/ ١٩٧٤ س٢٥ ص ٣٤٢)

(الطعن ١٣ لسنة٣٨ق ـ جلسة ٢٢/ ٥/ ١٩٧٤ س٢٥ ص ٩٢١)

الضريبة الاضافية المفروضة بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٨ على مجموع ما يتقاضاه أعضاء مجالس الادارة فى الشركات المساهمة. التبرعات لا تدخل فى نطاق التكاليف الجائز خضمها من وعاء الضريبة.

(الطعن ١٣ لسنة٣٨ق ـ جلسة ٢٢/ ٥/ ١٩٧٤ س٢٥ ص ٩٢١)

أعضاء مجلس إدارة الشركات المساهمة. اعتبارهم وكلاء عن الشركة طبقا لقانون التجارة. عدم اعتبارهم من العاملين بتلك الشركات قبل العمل بالقرار الجمهورى رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢.

(الطعن ٣٢٤ لسنة٣٨ق ـ جلسة ٨/ ٦/ ١٩٧٤ س٢٥ ص ١٠٠٩)

حجية الحكم الجنائى امام المحاكم المدنية. نطاقها. القضاء ببراءة الطاعن من اتهامه مع آخرين بأنهم لم يعرضوا للبيع على وزارة المالية ما دخل فى ملكيتهم وحيازتهم من نقد اجنبى. استناد الحكم الى نفى صفة الشريك عنه فى شركة التضامن. لزوم ذلك للفصل فى الدعوى الجنائية. أثره. وجوب تقيد المحكمة المدنية بنفى صفة الشريك عن الطاعن.

(الطعن ٢٠٥ لسنة ٣٨ق ـ جلسة ١٨/ ٢/ ١٩٧٥س٢٦ص ٤٠٩)

تأميم المصانع دون شركة المحاصة القائمة على استغلالها. انتهاء الحكم الى انفساخ عقد الشركة واستحقاق الشريك لحصته فيها. تقدير كفاية الحصص اللازمة لاستمرار الشركة. من مسائل الواقع.

(الطعن ٣٦١ لسنة ٣٦ق جلسة ٧/ ٤/ ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٧٥٥)

م ٥٠٥

الشريك المستتر فى شركات المحاصة. عدم خضوعه للضريبة على الارباح التجارية والصناعية.

(الطعن ٣٨٢ لسنة ٤٠ق جلســـــة ١٩٧٥/٥/٢١ س ٢٦ ص١٠٢٧)

الربط الحكمي طبقا للقانون ١٠٢ لسنة ١٩٥٨. قصر تطبيقه على الممولين من الافراد دون الشركات بأنواعها شركات الواقع اعتبارها من شركات التضامن. عدم خضوع ارباح الشركات لاحكامه.

(الطعن ٧٢٠ لسنة ٤٠ق جلســـــة ١٩٧٥/١١/٦ س٢٦ص ١٣٨٥)

الشريك المتضامن فى شركات التضامن او التوصية. عدم مسئوليته شخصيا عن الضرائب المستحقة على باقى الشركاء المتضامنين او حصة التوصية. م ٣٤ ق ١٤ لسنة ١٩٣٩. وجوب إعمال هذا النص ولو تعارض مع أى نص آخر ورد فى القانون المدنى أو قانون التجارة.

(الطعن ١٥٣ لســنة ٣٧ق جلســـــة ١٩٧٥/١١/٢٠ س٢٦ص ١٤٥٨)

القيود الواردة بالمادة ٢٤ ق ٢٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بق ١١٤ لسنة ١٩٥٨. سريانها على ما يتقاضاه اعضاء مجلس الأدارة بصفتهم هذه دون مديرى الشركة. عضو مجلس الادارة الذى يجمع بين هذه الصفة وعمل المدير. خضوعه للقيود سالفة الذكر بصفته الاولى دون الاخيرة.

(الطعن ٤٠٢ لسنة ٤٠ق جلســـــة ١٩٧٥/١٢/٢٧ س٢٦ ص ١٧٠٤)

تقديم الطعن من مدير شركة التضامن الى لجنة الطعن الضريبى. شمول الصحيفة الطعن فى الربط الموجه الى كل من الشركاء المتضامنين. استظهار الحكم المطعون فيه نيابة مدير الشركة عن الشركاء فى الطعن. لاخطأ.

(الطعن ٣٧٧ لسنة ٣٨ق جلســـــة ١٩٧٥/١/٨ س ٢٦ ص ١٣١)

م ٥٠٥

نقض الحكم المطعون فيه فيما يتعلق بتقدير ارباح الشركاء المتضامنين. امتداد اثره الى قضاء ذلك الحكم بالنسبة لتقدير ارباح الشريك الموصى. علة ذلك.

(الطعن ٣٣٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٧٥س ٢٦ ص ١٩٦)

اعتراض مدير شركة التوصية على تقدير ارباحها امام لجنة الطعن. قبول اللجنة للطعن شكلا وتخفيضها لارباح الشركاء. طعن الشركاء ومصلحة الضرائب فى قرار اللجنة. عدم طرح امر الصفة على المحكمة. قبول الدفع المبدى فى الاستئناف لأول مرة بعدم قبول الطعن من الشركاء المتضامنين أمام لجنة الطعن. خطأ.

(الطعن ٣٣٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٧٥س ٢٦ ص ١٩٦)

تأميم بعض الشركات والمنشآت بمقتضى ق ١١٧ لسنة ١٩٦١. مؤداه. عدم انقضاء المشروع المؤمم واحتفاظه بشخصيته المعنوية. مسئوليته كاملة عن جميع التزاماته السابقة على التأميم. لا يغير من ذلك أيلولة اسهم الشركات المساهمة او حصص رأسمال الشركات ذات المسئولية المحدودة الى الدولة مع تحديد مسئوليتها عن التزاماتها السابقة فى حدود ما آل اليها من اموالها وحقوقها فى تاريخ التأميم.

(الطعن ٤٢٩ لسنة ٣٨ ق ـ جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٧٥ س٢٦ص ٢٥٧)

للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن اشخاص الشركاء فيها. آثار ذلك. ليس للشريك الا مجرد حق فى نسبة معينة من الربح او نصيب فى رأس المال عند التصفية. ضمان الشركة الوفاء بدين على احد الشركاء من مستحقاته لديها. القضاء بالزامها بالدين المضمون دون التحقق من ان للمدين رصيدا مستحقا لديها. خطأ وقصور.

(الطعن ٢٦٧ لسنة ٤٠ق ـ جلسة ٥ / ٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٣٣٧)

م ٥٠٥

احتفاظ الشركة المؤممة بشخصيتها الاعتبارية المستقلة عن شخصية الدولة، بقاؤها من اشخاص القانون الخاص. علاقة العاملين بها. تعاقدية. صدور توصيات من رئيس الوزراء ووزير الاقتصاد بالحاق الطاعن بخدمة تلك الشركة. عدم صلاحيتها كأداة للتعيين.

تأميم الشركة وجعلها تابعة لمؤسسة عامة لا ينفى عنها شخصيتها الاعتبارية وكيانها المستقل عن شخصية الدولة والمؤسسة العامة ولا يمس شكلها القانوني الذى كان لها قبل التأميم كما ان تبعية الشركة للمؤسسة العامة تقتصر على مجرد الاشراف عليها ورقابتها، وإذ كان مؤدى ذلك ان الشركة لا تدار عن طريق الدولة أو المؤسسة العامة وإنما تدار عن طريق مجلس ادارتها ومن ثم فهى لا تمثل جهازا اداريا ولا تعتبر من اشخاص القانون العام بل تظل رغم ملكية الدولة لها شخصا من اشخاص القانون الخاص وتبقى علاقتها بالعاملين بها علاقة عقدية، وهو ما اتجه اليه الشارع عند وضعه نظم العاملين بالشركات والقطاع العام الصادرة بالقرارات الجمهورية ١٥٩٨لسنة١٩٦١و ٣٥٤٦ لسنة١٩٦٢ و ٣٣٠٩ لسنة ١٩٦٦، فإن ما صدر عن وزير الاقتصاد ورئيس الوزراء من توجيهات بشأن الحاق الطاعن بخدمة الشركة المطعون ضدها لا تعدو ان تكون مجرد توصيات غير ملزمة للشركة ولا تصلح كأداة لتعيينه فيها ولا أثر لها على عقدى العمل المبرمين بينها وبين الطاعن واللذين يحكمان وحدهما علاقته بها.

(الطعن ١٩ لسنة ٤٠ق ــ جلسة ١٠/١/١٩٧٦س ٢٧ ص ١٦٣)

التصفية لا ترد على شركة المحاصة . انتهاء الشركة باتمام المحاسبة بين الشركاء.

التصفية لا ترد على شركة المحاصة لانها لا تتمتع بالشخصية المعنوية وليس لهارأس مال وفقا لما نصت عليه المادة ٥٩ من قانون التجارة وإنما تنتهى هذه الشركة باتمام المحاسبة بين الشركاء لتعيين نصيب كل منهم فى الربح والخسارة.

(الطعن ١٥١ لسنة ٤٠ق جلسة ٢٠/١/١٩٧٦س ٢٧ ص ٢٤٥)

ضريبة الارباح التجارية والصناعية بالنسبة لشركات المحاصة. ربطها على الشريك الظاهر وحده. التزام بقية الشركاء المستترين بالضريبة قبل الشريك الظاهر. وجوب الرجوع فيه الى اتفاق الشركاء.

ضريبة الارباح التجارية والصناعية بالنسبة لشركات المحاصة تربط على الشريك الظاهر دون التفات الى ما قد يكون هناك من شركاء مستترين؛ أما عن مدى التزام بقية الشركاء بالضرائب المستحقة على نشاط الشركة قبل الشريك الظاهر وكيفية الوفاء بها فيرجع فيه الى اتفاق الشركاء فى هذا الخصوص.

(الطعن ١٥١ لسنة ٤٠ق جلسة ٢٠/١/١٩٧٦س ٢٧ ص ٢٤٥)

الخصومة لا تتأثر بما يطرأ على شخصية ممثل الشركة من تغيير.

من المقرر-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-انه متى كان للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية مديرها وكانت هى المقصودة بذاتها بالخصومة فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير.

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٠ق جلسة ٢٦/١/١٩٧٦س ٢٧ ص ٣٠١)

اندماج شركة فى أخرى وفقا للقانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠. ماهيته. مجرد نقل قطاع من نشاط شركة الى شركة اخرى كحصة عينية فى رأسمالها. عدم اعتباره اندماجا. بقاء الشركة الأولى مسئولة وحدها عن الديون المتعلقة بهذا النشاط قبل نقله.

الاندماج الذى يترتب عليه خلافه الشركة الدامجة للشركة المندمجة خلافة عامة فيما لها من حقوق وما عليها من التزامات وفقا لاحكام القانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠ هو الاندماج الذى يقع بين الشركات التى تتمتع بشخصية معنوية وذمة مالية مستقلة، فتنقضى به شخصية الشركة المندمجة وتؤول جميع عناصر ذمتها المالية الى الشركة الدامجة التى تحل

محلها حلولا قانونيا فيما لها من حقوق وما عليها من التزامات، ومن ثم فلا يعتبر اندماجا ـ في معنى القانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠ ـ مجرد نقل قطاع من نشاط شركة الى شركة اخرى كحصة عينية فى رأس مالها طالما بقيت الشركة الأولى محتفظة بشخصيتها المعنوية وذمتها المالية بما عساه يكون عالقا بها من التزامات، فتظل هى المسئولة وحدها عن الديون التى ترتبت فى ذمتها قبل الغير ولو تعلقت بالنشاط الذى انتقل الى الشركة الاخرى. وإذ كان الثابت من الأوراق، ومن قرار المؤسسة المصرية العامة للنقل رقم ٨ لسنة ١٩٦٣ ان قطاع النشاط الخاص بنقل البضائع هو الذى انتقل وحده من الشركة المطعون ضدها الى "شركة النيل العامة لأعمال النقل" كحصة عينية فى رأس مالها على اساس صافى الاصول والخصوم المستثمرة فى هذا النشاط، فان الحكم المطعون فيه اذ اجرى على نقل هذا النشاط احكام اندماج الشركات، ورتب على ذلك عدم التزام الشركة المطعون ضدها باتعاب الطاعن ـ محاسب ـ عن الاعمال التى اداها لها فيما يتعلق بهذا النشاط قبل نقله، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن ٦٧٩ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٤/١٩ س ٢٧ ص ٩٧٧)

مسئولية الشريك المتضامن فى أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة. اعتباره مدينا متضامنا معها. جواز مطالبته وحده بكل الدين ولو كان ثابتا فى ذمة الشركة وحدها.

الشريك المتضامن يسأل فى أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة، فيكون مدينا متضامنا فى الشركة ولو كان الدين محل المطالبة ثابتا فى ذمة الشركة وحدها، ومن ثم يكون للدائن مطالبته على حدة بكل الدين، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه الى التزام الطاعن بالرصيد المدين الذى ثبت فى ذمة الشركة بوصفه شريكا متضامنا وان من حق البنك المطعون ضده خصم هذا الرصيد من حسابه الجارى عملا بما ورد فى عقود فتح الاعتماد، فانه يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن ٦٦٠ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٦/٦/٧ س ٢٧ ص ١٢٨٥)

م ٥٠٥

ثبوت ملكية الاسهم الاسمية او التنازل عنها سواء فى مواجهة الشركة او الغير. مناطه. القيد بدفاتر الشركة. م ٣٩ تجارى. تصرفات مالك الاسهم الاسمية السابقة على التأميم سريانها فى مواجهة الدولة التى الت اليها تلك الاسهم ولو لم تكن مقيده. علة ذلك. عدم اعتبار الدولة من الغير.

اذ نص المشرع فى المادة ٣٩ من القانون التجارى على أن "تثبت ملكية الاسهم بقيدها فى دفاتر الشركة، ويكون التنازل عن هذه الاسهم بكتابة فى الدفاتر المذكورة..." انما قصد بذلك حماية الشركة والغير من تعدد التصرفات التى قد تصدر من مالك السهم الاسمى لاكثر من متصرف اليه وما يترتب على ذلك من تزاحم بينهم فجعل المناط فى ثبوت الملكية أو التنازل سواء فى مواجهة الشركة أو الغير هو القيد فى دفاتر الشركة. وإذ كان الغير المقصود بالحماية فى تطبيق هذه المادة هو كل متصرف اليه بادر باتخاذ اجراءات الشهر الواردة بها عن طريق قيد التصرف الصادر له كتابة فى دفاتر الشركة، فلا تسرى فى مواجهته تصرفات المالك غير المقيدة ولو كانت سابقة على تصرفه، وكانت اسهم الشركات المؤممة لم تئول الى الدولة عن طريق التصرف فيها من المالك، وإنما آلت اليها ملكيتها جبرا على اصحابها بمقتضى قوانين التأميم، مما لامجال معه للتزاحم بين المتصرف اليهم، فإنها لا تعتبر من الغير فى تطبيق احكام المادة ٣٩ من القانون التجارى، وتسرى فى مواجهتها تصرفات مالك الاسهم الاسمية السابقة على التأميم ولو لم تتخذ بشأنها اجراءات الشهر المنصوص عليها فى تلك المادة.

(الطعن ٦٣٤ لسنة ٤٢ق جلسة ٢١/٦/١٩٧٦س ٢٧ص ١٣٨٠)

شركات الاشخاص. ذات شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء. مؤداه. بطلان الحجز الموقع على عقار مملوك للشركة وفاء لدين مستحق على الشريك ولو كانت اموالها مستغرقة بالديون.

لشركات الأشخاص سواء كانت شركات تضامن او شركات توصية شخصية معنوية مستقلة عن اشخاص الشركاء فيها وهو ما يستتبع انفصال ذمتها عن ذممهم فتكون اموالها مستقلة عن اموالهم وتعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ولا يجوز لدائني الشركاء التنفيذ على أموال الشركة مزاحمين بذلك دائنيها وانما يجوز لهم ان ينفذوا على ما يدخل في ذمة الشريك من اموال الشركة كحصته في الارباح أو نصيبه الشافي مما يتبقى من اموالها بعد التصفية ولذلك نص المشرع في المادة ٥٣٣ من التقنين المدنى على بقاء الشخصية المعنوية للشركة في حدود ما تتطلبه اغراض التصفية كانجاز الاعمال الجارية واستيفاء حقوق الشركة ووفاء ديونها فإذا انجز المصف هذه الاعمال يصبح الشركاء ملاكا على الشيوع للصافي من اموالها وتتم قسمته بينهم اما قبل ذلك فلا يجوز الحجز على اموال الشركة استيفاء لدين على الشركاء. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب بطلان الحجوز الموقعة على عقارين مملوكين للشركة وفاء لديون مستحقة على الشركاء بمقولة ان الشركة قد انقضت لاستغراق اموالها بالديون وانه لا حاجة لتصفيتها مع ايلولة اموالها الى الشركاء محملة بالديون المستحقة على الشركة يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن ٤٤٠ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ س ٢٨ ص ٨٠٨)

الشريك في شركة التضامن هو المسئول شخصيا عن الضريبة. سبب التزامه هو القانون. وليس عقد الشركة. طعن الشركاء في تقدير الارباح وفي تقدير الرسم بالطلبات المعلومة القيمة. لكل شريك على حدة.

مؤدى نص المادتين ١/٣٤ ، ٣٩ من القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ ان ضريبة الارباح التجارية لم تفرض على ما تنتجه شركات التضامن من ارباح وإنما فرضت على كل شريك شخصيا عن حصته في ارباح الشركة تعادل حصته فيها مما مقتضاه ان الشريك في شركة التضامن يعتبر في مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصيا عن الضريبة ومفاد ذلك

م ٥٠٥

ان قانون الضرائب لا يعتد بعقد شركة التضامن كسبب قانونى لالتزام الشريك المتضامن بالضريبة وإنما السبب فى التزامه هو القانون الذى حمله فى الاصل عبء تقديم الاقرار وأوجب توجيه الاجراءات اليه شخصيا، وأفرد له سبيل طعنه بحيث تستقل دعواه بسببها عن الشريك الآخر فيقدر الرسم بالطلبات المعلومة القيمة لكل شريك على حدة، واذ خالف الحكم المطعون فيه النظر وجرى على تقدير رسم واحد لما تحققه شركة التضامن من ربح فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن ٧١٠ لسنة ٤٢ق - جلسة ٢٣/٤/١٩٧٧س٢٨ص ١٠٢٨)

ضريبة الارباح التجارية. فرضها على شريك متضامن شخصيا فى شركات التضامن أو التوصية إلتزام هذا الشريك بتقديم الإقرار عن ارباحه وجوب توجيه اجراءات ربط الضريبة اليه او الى من بينه من الشركاء او الغير.

مؤدى نص المادة ٢/٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ إن المشرع لم يعتد بالشخصية الاعتبارية لشركات التضامن او التوصية، فلم يخضعها بهذا الوصف كما اخضع الشركات المساهمة فى المادة ٣١ منه، بل سوى فى حكم المادة ٣٤ منه بين الشريك المتضامن فى هذه الشركة وبين الممول الفرد من حيث اخضاع كل منهما للضريبة فى حدود ما يصيبه من ربح، مما مقتضاه ان هذا الشريك يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصيا عن الضريبة، ونتيجة لذلك يكون على هذا الشريك عبء تقديم الاقرار عن ارباحه فى الشركة، كما يجب ان توجه الاجراءات اليه من مصلحة الضرائب، كل ذلك إلا إذا كان الشريك قد أناب احد الشركاء او الغير فى تقديم الإقرار عن الارباح الى مصلحة الضرائب، فإن الاجراءات فى هذه الحالة يجوز ان توجه الى هذا النائب بصفته ممثلا للشريك.

(الطعن ٢٠٠ لسنة ٤٤ق ـ جلسة ٧/٥/١٩٧٧س ٢٨ص ١١٥٠)

طعن مدير شركة التوصية فى قرار لجنة الطعن الضريبى نيابة عن الشركاء المتضامنين دون توكيل، غير مقبول طعنه بهذه الصفة لا ينصرف اليه او باقى الشركاء المتضامنين.

لا يجوز الطعن من مدير شركة التوصية فى قرار لجنة الطعن نيابة عن الشركاء المتضامنين دون توكيل خاص بذلك، ولما كان الحكم قد جرى فى قضائه ان الاوراق خلو من توكيل الشركاء المتضامنين لمدير الشركة فى الطعن على قرار اللجنة، وكان المدير قد اقام طعنه بهذه الصفة وحدها، فان هذا الطعن لا ينصرف الى شخصه باعتباره شريكا متضامنا ولا باقى الشركاء المتضامنين.

(الطعن ٢٠٠ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٥/٧س ٢٨ ص ١١٥٠)

تحول الشركة المؤممة الى شركة مساهمة. إشراف المؤسسة عليها. لا يفقدها شخصيتها الاعتبارية. عدم مسئولية المؤسسة عن التزامات الشركة؟

اذ كانت المنشأة المؤممة قد تحولت الى شركة مساهمة وفقا للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ سنة ١٩٦١ هى المطعون ضدها الاولى وكان لهذه الشركة شخصيتها المعنوية وذمتها المالية المستقلة عن ذمة المؤسسة المطعون ضدها الثانية وكانت تبعية المنشأة المؤممة والشركة التى تحولت اليها المؤسسة قاصرة ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ على مجرد الاشراف الذى لا تفقد معه الشركة التابعة شخصيتها الاعتبارية فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى بالنسبة للمطعون ضدها الثانية لانها لا تمثل المطعون ضدها الأولى ولا تسأل عن التزاماتها لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ فى تطبيقه.

(الطعن١١١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٥/٣٠س ٢٨ص ١٣٢٨)

اقرار احد الشركاء فى شركات التضامن او التوصية بدين مصلحة الضرائب او بتنازله عن التقادم. لا أثر له بالنسبة لباقى الشركاء.

التقادم وان كان ينقطع ـ طبقا لنص المادة ٣٨٤ من القانون المدنى ـ باقرار المدين بحق الدائن اقرارا صريحا او ضمنا ، الا انه من المقرر ان

الاقرار حجة قاصرة على المقر وحده ولا يؤخذ بها غيره. وإذ كان الثابت من الأوراق ان الطلب المؤرخ فى ٢٠ ابريل سنة ١٩٧١ بمقاصة دين الضريبة فى دين مقابل - وهو ما اعتبره الحكم اقرارا ضمنيا بالدين ينقطع به تقادم - والطلب المؤرخ فى ٦ من اكتوبر ١٩٦٦ بتسوية الحساب والذى استخلص منه الحكم التنازل عن التمسك بالتقادم موقع عليهما من احد الشركاء وحده، وكان مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يعتد بالشخصية الاعتبارية لشركات التضامن او التوصية ، فلم يخضعها بهذا الوصف للضريبة كما اخضع الشركات المساهمة فى المادة ٣١ منه بل سوى فى حكم المادة ٣٤ بين الشريك المتضامن فى هذه الشركات وبين الممول الفرد من حيث اخضاع كل منهما للضريبة فى حدود ما يصيبه من ربح، مما مقتضاه ان هذا الشريك يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصيا عن الضريبة. ونتيجة لذلك يكون على هذا الشريك عبء تقديم الاقرار عن ارباحه فى الشركة كما يجب ان توجه الاجراءات اليه شخصيا من مصلحة الضرائب، كل ذلك الا اذا كان الشريك قد اناب احد الشركاء او الغير فى تقديم الاقرار عن الارباح الى مصلحة الضرائب فإن الاجراءات فى هذه الحالة يجوز ان توجه الى هذا النائب بصفته، ولا ينال من ذلك النص فى الفقرة الرابعة من المادة ٣٤ من القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ التى اضيفت بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٠ والمعدلة بالقانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٥١ على أنه" ومع ذلك تبقى الضريبة المربوطة على الشريك دينا على الشركة فى حدود ما كان يستحق على نصيبه فى ربح الشركة لو فرضت عليه الضريبة مستقبلا" ؛ ذلك ان المشرع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - انما هدف باضافة هذه الفقرة الى ضمان تحصيل الضريبة المستحقة على الشريك، مما لا يسوغ معه القول بأنه يجوز للشركة أو أحد الشركاء ان ينوب عن غيره من الشركاء المتضامنين فى الإقرار بدين الضريبة او التنازل عن التمسك بتقادم الالتزام به. إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وعول على الطلبين المقدمين من احد الشركاء فى قضائه بعدم سقوط حق الطاعنة فى اقتضاء

دين الضريبة من باقى الشركاء الطاعنين ـ وهم شركاء متضامنون فى شركة توصية ـ دون التحقق من نيابته عنهم فى تقديمها، فأنه يكون قاصر البيان

(الطعن ٧١١ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٣/٧س ٢٩ ص ٧٠٠)

خضوع اسهم الشركات الاجنبية لرسم الدمغة. مناطه. مقر الشركة. المقصود به. لا محل لاعمال المادة ٥٣ مدنى بشأن الموطن.

النص فى المادة الأولى من الفصل الثالث للجدول رقم ٢ الملحق بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ بعد تعديلها بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٢ على أن" مع عدم الاخلال بالاعفاءات المقررة بقوانين خاصة تخضع السندات ايا كانت جهة اصدارها وجميع اسهم الشركات الاجنبية المتمتعة بجنسية الجمهورية العربية المتحدة لرسم دمغة سنوى ومقداره اثنان فى الألف من قيمتها اذا كانت مقيدة فى البورصة.. وفيما يتعلق بتطبيق رسم الدمغة المذكور تعد فى حكم الشركة المصرية (أولا) كل شركة اجنبية يكون مقرها الجمهورية العربية المتحدة ولو كانت اعمالها تتناول بلادا أخرى. (ثانيا) كل شركة اجنبية يكون غرضها الوحيد أو غرضها الرئيسى استثمار منشأة فى الجمهورية العربية المتحدة ولو كانت مقرها فى الخارج" يدل على ان المقصود بمقر الشركة هو مركزها الرئيسى وان الشركة الاجنبية التى تعد فى حكم الشركة المصرية من حيث الخضوع لضريبة الدمغة هى الشركة التى يكون مركزها الرئيسى فى مصر ولو كانت اعمالها تتناول بلادا اخرى او الشركة التى يكون غرضها الوحيد او الرئيسى استثمار منشأة فى مصر ولو كان مركزها فى الخارج ولا يغير من هذا النظر النص فى المادة ٥٣ من القانون المدنى فى فقرتها الرابعة من أن "للشخص الاعتبارى موطن مستقل ويعتبر موطنه المكان الذى يوجد فيه مركز ادارته والشركات التى يكون مركزها الرئيسى فى الخارج ولها نشاط فى مصر يعتبر مركز ادارتها بالنسبة الى القانون الداخلى المكان الذى توجد فيه الإدارة المحلية" ذلك ان هذا النص اجرائى يتعلق بموطن الشركات

وبيان المحكمة المختصة بنظر الدعاوى التى ترفع عليها وهى ما يقابل المادة ٥٢ من قانون المرافعات الحالى، ولو قصد المشرع فى قانون الدمغة الادارة المحلية للشركة الواردة فى نص المادة ٥٣ / ٤ من القانون المدنى لما كان فى حاجة الى ايراد نص الفقرة الثانية من المادة الأولى سالفة البيان باعتبار ان الفقرة الاولى تشملها كما ان تقسيم المقر بالمكان الذى توجد فيه الادارة المحلية يتعارض مع ما جاء فى الفقرة الثانية ذاتها إذ لا يتصور ان يكون غرض الشركة الاجنبية او الرئيسى هو استثمار منشأة فى مصر وتكون ادارتها المحلية فى الخارج.

(الطعن ٤٠١ لسنة ٤٥ق جلسة ٢٨/ ٣/ ١٩٧٨س ٢٩ ص ٨٧٤)

بطلان الاجراءات المبنى على انعدام صفة احد الخصوم فى الدعوى لا شأن له ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ بالنظام العام وإذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعنة لم تتمسك امام محكمة الموضوع بانعدام صفة من اختصم فى الدعوى ممثلا لها ـ باعتباره مديرا للشركة ولم يختصم رئيس مجلس الادارة ـ فإنه لا يجوز لها اثارة هذا الدفع لأول مرة امام محكمة النقض.

(الطعن ٦٦٦ لسنة ٤٥ق ـ جلسة ١٠/ ١/ ١٩٧٩س ٣٠ ص ١٥٢)

تأميم بعض الشركات والمنشآت بالقانون ١١٧ لسنة ١٩٦١ ثم اندماجها فى اخرى. أثره. القضاء بالزام المؤسسة العامة المشرفة على الشركة المؤممة بالديون المستحقة عليها. خطأ فى القانون.

مؤدى القانون ١١٧ لسنة ١٩٦١ بتأميم بعض الشركات والمنشآت ومذكرته الايضاحية ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان شخصية المشروع المؤمم لا تنقضى بالتأميم بل تبقى بشكلها القانونى. تستمر فى ممارسة نشاطها كما تسأل مسئولية كاملة عما يكون عالقا بذمتها من التزامات سابقة على التأميم كنتيجة حتمية لاستمرارها، وليس يسلب المشروع المؤمم شخصيته خضوعه لإشراف جهة اخرى، كما لا يؤدى إشراف

هذه الجهة الى التزامها عنه بما عليه. ولما كان البين ان مضرب الارز المؤمم كشركة تضامن قبل التأميم او شركة اسهم بعده لم تزايله شخصيته الاعتبارية او تنفرط ذمته المالية، وكان إدماجه من بعد في شركة مضارب محافظة الغربية، مؤداه أن هذه الاخيرة وفقا للمادة الرابعة من القانون ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠ بشأن الاندماج في شركات المساهمة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة تكون خلفا عاما للمشروع المندمج تؤول اليه جميع حقوقه ويسأل وحده عن جميع التزاماته في حدود ما آل اليه من اصول مما يكون معه الحكم المطعون فيه اذ الزم الطاعنة ـ المؤسسة العامة ـ بما على المضرب المؤمم من دين عند تأميمه قد خالف القانون وأخطأ في تأويله وفي تطبيقه.

(الطعن ٤٧ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٣/٥/١٩٧٩س ٣٠ ص ٤١٣)

مقر الوكيل الملاحى للسفينة التى تباشر نشاطا تجاريا فى مصر. اعتباره موطنا لمالك السفينة. وجوب احتساب مواعيد المسافة من هذا الموطن دون موطنه الاصلى فى الخارج مثال فى الطعن بالنقض.

من المقرر ان لكل سفينة تباشر نشاطا تجاريا وكيلا ملاحيا ينوب عن مالكها ـ سواء كان شخصا طبيعيا او اعتباريا ـ في مباشرة كل ما يتعلق بنشاط السفينة فى جمهورية مصر العربية ويمثله في الدعاوى التى ترفع منه او عليه فيما يتعلق بهذا النشاط ويعتبر مقر هذه الشركة موطنا لمالك السفينة تسلم اليه فيه الاعلانات وتحتسب منه مواعيد المسافة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المرافعات، لما كان ذلك. وكان البين من الأوراق ان الشركة الطاعنة شركة ملاحية اجنبية تباشر بواسطة سفنها نشاطا تجاريا فى جمهورية مصر العربية وتتولى شركة القناة للتوكيلات الملاحية اعمال التوكيل الملاحى عنها فى كل ما يتعلق بهذا النشاط فمن ثم يعتبر مقر هذا الوكيل موطنا لها فى مصر، وإذ اختصمت تلك الشركة فى هذا النزاع فى مواجهة وكيلها البحرى المذكور امام محكمة اول درجة

ثم امام محكمة الاستئناف، فإن ميعاد المسافة الواجب إضافته الى ميعاد الطعن بالنقض الذى اقامته الطاعنة يحتسب من موطنها فى مصر.

(الطعن ٥٩١ لسنة ٣٩ق ـ جلسة ٤/٢/١٩٨٠ س٣١ ص٣٨٨)

مدير شركة التضامن او التوصية. جواز ان يكون اجنبيا غير شريك فيها. أثره. عدم جواز اشهار افلاسه تبعا لاشهار إفلاس الشركة.

ليس ثمة ما يمنع من ان يكون مدير الشركة اجنبيا غير شريك فيها وغير مسئول عن ديونها علي الاطلاق، وفى هذه الحالة لا يعتبر المدير تاجرا ولا يجوز اشهار إفلاسه تبعا لاشهار إفلاس الشركة التى يتولى إدارتها.

(الطعن ٨٣ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ١٠/٣/١٩٨٠س ٣١ ص ٧٦٥)

الشريك الموصى فى شركة التوصية. تدخله فى ادارة اعمالها بصفة معتادة حتى بلغ حدا من الجسامة يؤثر على آئتمان الغير له. أثره. جواز اعتباره مسئولا شخصيا مع الشركاء المتضامنين عن ديون الشركة. اشهار افلاسه تبعا لاشهار إفلاس الشركة التجارية. لاخطأ.

(الطعن ٨٣ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ١٠/٣/١٩٨٠ س٣١ ص ٧٦٥)

اعادة تقييم مستوى شركات القطاع العام. سريان الآثار المترتبة على ذلك إبتداء من أول السنة المالية التالية لتاريخ اعتماد مجلس الوزراء له. عدم امتداد هذا الحكم الى حالة اعادة تقييم وظائف هذه الشركات: اللائحة ٢٣٠٩ سنة ١٩٦٦ المعدلة بالقرار الجمهورى ١٩٦٣ لسنة ١٩٦٨.

(الطعن ٧١٩ لسنة ٤٤ق ـ جلسة١٢/٤/١٩٨٠س ٣١ ص ١٠٨٤)

صيرورة المنشأة الفردية شركة توصية بسيطة. أثره. اعتبار نشاط المنشأة الفردية منتهيا ولو اتحد النشاط فيهما. وجوب

اخطار مصلحة الضرائب بذلك فى الميعاد القانونى. اغفال ذلك. أثره.

تغيير الكيان القانونى للمنشأة من منشأة فردية الى شركة توصية بسيطة من شأنه اعتبار نشاط المنشأة الفردية منتهيا ولا يغير من ذلك ان يكون نشاط المنشأة الجديدة من نوع نشاط المنشأة السابقة، ويلتزم المطعون ضده .. بإخطار مصلحة الضرائب بذلك فى مدى ستين يوما وأن يقدم اليها الوثائق والبيانات اللازمة لتصفية الضريبة. وإذ أغفل هذا الاجراء فإنه يكون ملزما بأداء الضريبة عن سنة كاملة طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٨ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩.

(الطعن ٣١٤ لسنة٤٧ق ـ جلسة ١٣/ ٥/ ١٩٨٠س ٣١ ص ١٣٤٦)

شركة التوصية البسيطة. استقلال شخصيتها عن شخصية الشركاء فيها. اثر ذلك. الحكم باشهار افلاس الشركة. مؤداه. اشهار إفلاس الشركاء المتضامنين فيها، ولو لم يرد صراحة بالحكم.

من المقرر قانونا ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان شركة التوصية البسيطة هى شركة ذات شخصية معنوية مستقلة عن اشخاص الشركاء فيها ومن مقتضى هذه الشخصية أن يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء فتكون أموالها مستقلة عن اموالهم وتعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم كما تخرج حصة الشريك عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة ولا يكون له بعد ذلك الا مجرد حق فى نسبة معينة من الارباح او نصيب فى رأس المال عند قسمة الشركة، والحكم باشهار افلاس هذه الشركة يستتبع حتما إفلاس الشركاء المتضامنين فيها إذ ان الشركاء المتضامنين مسئولون فى اموالهم الخاصة عن ديون الشركة، فإذا وقفت الشركة عن الدفع فمعنى ذلك وقوفهم ايضا ولا يترتب على اغفال الحكم الصادر بافلاس الشركة النص على شهر افلاس الشركاء المتضامنين فيها او اغفال بيان اسمائهم ان يظلوا بمنأى عن الافلاس، إذ ان افلاسهم يقع

نتيجة حتمية ولازمة لإفلاس الشركة، وهذا المبدأ المقرر بالنسبة لشركات التضامن ينطبق ايضا بالنسبة للشركاء المتضامنين فى شركات التوصية البسيطة.

(الطعن ٤٧١ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ٩/٢/١٩٨١س ٣٢ ص ٤٥٠)

الشريك فى شركة التضامن. وجوب التزامه بالضريبة دون الشركة. التزام السبب القانونى لذلك. هو ما يصيبه من ربح. أثره وجوب تقدير الرسوم القضائية على الطعن الضريبى بالنسبة لكل شريك على حدة.

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ ان ضريبة الارباح التجارية والصناعية لم تفرض على ما تنتجه شركات التضامن من ارباح. إذ لم يعتد هذا القانون بالشخصية الاعتبارية لشركات التضامن فلم يخضعها بهذا الوصف للضريبة كما اخضع الشركات المساهمة فى المادة ٣١ منه ـ وانما فرضت الضريبة على كل شريك شخصيا عن مقدار نصيبه فى الربح بما يعادل حصته فى الشركة مما مقتضاه ان الشريك فى شركة التضامن يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول والمسئول شخصيا عن الضريبة فإن ما يصيبه الشريك من ربح يكون هو السبب القانونى فى التزامه بالضريبة شأنه فى ذلك شأن الممول الفرد، ومن اجل ذلك حمله القانون عبء تقديم الاقرار عن ارباحه فى الشركة وأوجب توجيه الاجراءات اليه شخصيا وافرد له سبيل طعنه بحيث تستقل دعواه بسببها عن دعوى الشريك الآخر مما مقتضاه وجوب تقدير الرسم باعتبار كل شريك على حدة.

(الطعن ١٥ لسنة ٤٧ق ـ جلسة ٢/٣/١٩٨١س ٣٢ ص ٧٣٣)

حصول المساهم على نصيب من الارباح. حق احتمالى ولكنه من الحقوق الاساسية. تحقيق الشركة المساهمة ارباحا خلال فترة التأميم النصفى. عدم صدور قرار من الجمعية العمومية للمساهمين بالمصادقة على توزيع هذه الارباح قبل تأميم الشركة

كليا. لا يمنع المساهم من اللجؤ الى القضاء للمطالبة بنصيبه فى تلك الارباح. علة ذلك.

لئن كان حق، المساهم فى الارباح حق احتمالى لا يتأكد الى بمصادقة الجمعية العمومية للمساهمين او ما يقوم مقامها على حصص الارباح التى يقترح مجلس ادارة الشركة توزيعها، الا انه لماكان حق المساهم فى الحصول على نصيب من ارباح الشركة هو من الحقوق الاساسية التى لا يجوز المساس بها. فإن كل ما من شأنه ان يفقد المساهم حقه فيها او فى نسبة عادلة منها او تأخير صرفها اليه عن موعدها المعتاد يكون متعارضا مع هذا الحق الاساسى، وإذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان من بين المبالغ التى يطالب بها الطاعن حقه فى الارباح فى الفترة بين تأميم المضرب تأميما نصفيا وتأميمه كليا، وأنه حتى على فرض عدم صدور قرار من الجهة المختصة بالموافقة على توزيع هذه الارباح فإنه يكون من حق المساهم ـ الطاعن ـ ان يلجأ الى القضاء للمطالبة بنصيبه فى هذه الارباح بعد ان امت الشركة تأميما كليا ويكون القضاء مختصا بتحديد هذه الارباح وفقا لما يثبت لديه.

(الطعن ٤٢١ لسنة ٤٨ق جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ٥٢٨)

اندماج احدى شركات القطاع العام فى شركة اخرى مساهمة تابعة لذات المؤسسة. م ١٧ ق من القانون ٣٢ لسنة ١٩٦٦ . لا يتقيد بشرط صدور قرار جمهورى بالترخيص به. علة ذلك. اعتبار ذلك اندماجا مما اشير اليه فى القانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠. مؤداه. انسحاب حكم الاعفاء الضريبى المنصوص عليه فى المادة السادسة منه على هذا الاندماج.

(الطعن ٣٦٣ لسنة ٥٢ق ـ جلسة ١٢ ٥ ١٩٨٦)

الاعلانات الموجهة الى الشركات التجارية والمدنية والجمعيات وسائر الاشخاص الاعتبارية. تمامها باجراءات خاصة. م ١٣ الفقرات الثالثة والرابعة والاخيرة. امتناع المراد اعلانه او من ينوب عنه عن التوقيع على

ورقة الاعلان بالاستلام أو عن استلام الصورة. أثره. وجوب اثبات المحضر لذلك في الاصل والصورة وتسليم الصورة للنيابة العامة.

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٥ق ـ جلسة ٢٦/٥/١٩٨٦)

ورود حصة الشريك على مجرد الانتفاع بالمال. مؤداه. سريان احكام الايجار وتكون الشركة بمثابة مستأجرة لها وعليها التزام بردها في نهاية المدة.

(الطعن ٥٨٨ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٦/١/١٩٨٧ لم ينشر بعد)

قيام مستأجر العين باشراك اخر معه في النشاط الحالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما. ماهيته. عدم انطواء ذلك بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها او بعضها الى شريكه في المشروع الحالى.

(الطعن ٧٩٠ لسنة ٥٦ق ـ جلسة ١٦/٣/١٩٨٧س٣٨ص٣٩٢)

الشركة الباطلة لعدم شهر ونشر عقدها. اعتبارها قائمة فعلا فيما بين الشركاء في الفترة من تكوينها الى طلب البطلان. م ٥١، ٥٤ قانون التجارة. شرطه. ان تكون هذه الشركة قد باشرت بعض اعمالها فعلا.

(الطعن ١٣٩٣ لسنة ٥٠ق ـ جلسة ٢٣/٣/١٩٨٧س٣٨ص٤٢٣)

بطلان عقد الشركة لعدم شهره ونشره. ثبوت انها لم تباشر نشاطها الذى تكونت من اجله. مؤداه. رجعية اثر هذا البطلان فيما بين الشركات وعودتهم الى الحالة التى كانوا عليها قبل التعاقد واسترداد كل منهم حصته التى قدمها سواء كانت نقدا او عينا.

(الطعن ١٣٩٣ لسنة ٥٠ق ـ جلسة ٢٣/٣/١٩٨٧س٣٨ص٤٢٣)

الشركاء في استعمال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. إمتداد العقد اليهم بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه للعين. م ٢/٢٩ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧. شرطه. قيام شركة حقيقية بينهم

فى النشاط الذى يمارسه المستأجر الأصلى فى العين . المستأجرون من الباطن لأجزاء من العين . عدم إعتبارهم كذلك .

(الطعن ١٣٠٦ لسنة ٥٠ق ـ جلسة ٧/١/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧١)

الشركة. استقلال شخصيتها الاعتبارية عن شخصية ممثلها. ذكر اسمها المميز لها فى صحيفة الطعن دون اسم ممثلها القانونى. كاف لقبول الطعن.

(الطعن ١٦٧٨ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٧/٣/١٩٨٩ س٤٠ص٨٥٧)

المساهمة فى مشروع مالى بفرض اقتسام ما ينشأ عنه من ربح او خسارة. لا يسوغ انفراد احد الشركاء بناتجه دون الباقين ولو كان محل الشركة استزراع ملك الغير او السعى لتملكه. علة ذلك.

(الطعن١٧١٢ لسنة ٥٦ق ـ جلسة ١١/٤/١٩٨٩ لم ينشر بعد)

شركة المحاصة . شركة مستترة . لا عنوان ولا وجود لها امام الغير والأعمال التى يقوم بها أحد الشركاء تكون باسمه ويسأل عنها وحده قبل من تعامل معه . لا ترد على شركة المحاصه التصفية . علة ذلك . عدم تمتعها بالشخصية المعنوية وليس لها رأس مال .

(الطعن ٨٣٣ لسنة ٥٤ق ـ جلسة ٢٨/٥/١٩٩٠ لم ينشر بعد)

تكييف العقد أخذا بعنوانه ونصوصه دون خروج على عبارته أو تجاوز غرضه الذى عناه الطرفان من ابرامه بانه عن شركة توصية بسيطة رغم عدم شهرها وليس عن شركة محاصه . صحيح .

(الطعن ٨٣٣ لسنة ٥٤ق ـ جلسة ٢٨/٥/١٩٩٠ لم ينشر بعد)

عدم استيفاء شركة التضامن اجراءات الشهر والنشر لا يترتب عليه بطلانها فيما بين الشركاء الا اذا طلب ذلك احدهم وحكم به . اعتبار

العقد صحيحا طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان وتظل الشركة في هذه الفترة قائمة باعتبارها شركة فعلية .

(الطعن ١٥٩٥ لسنة٥٤ق ـ جلسة ١ / ٢ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٤٠٧)

اغفال شهر البيان الخاص بمقدار حصة كل شريك في رأس المال والأرباح والتعديلات التي ترد عليه . لا بطلان . علة ذلك .

(الطعن ١٥٩٥ لسنة٥٤ق ـ جلسة ١ / ٢ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٤٠٧)

بقاء شخصية الشركة عند حلها بالقدر اللازم للتصفية والى حين انتهائها. اعتبار مدير الشركة في حكم المصفي حتى يتم تعيين هذا الأخير .

(الطعن ١١٩٤ لسنة٥٦ق ـ جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

شركات الأشخاص . لها شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء . مؤداه . بقاء هذه الشخصية عند حلها بالقدر اللازم للتصفية . قضاء الحكم المطعون فيه بالغاء الأمر بوضع الأختام على الشركة بقوله حتى لا يتعارض ذلك مع مقتضيات التصفية . صحيح .

(الطعن ١١٩٤ لسنة٥٦ق ـ جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

حق كل شريك في شركة التضامن أو التوصية في طلب بطلان الشركة لعدم اتخاذ اجراءات الشهر والنشر . علة ذلك . اعتبار الشركة الباطلة لعدم شهر ونشر عقدها قائمة فعلا بين الشركاء في الفترة من تكوينها الى طلب البطلان . شرطه . ان تكون هذه الشركة قد باشرت اعمالها فعلا . المواد ٤٨ ، ٤٩ ، ٥١ ، ٥٣ ، ٥٤ من قانون التجارة .

(الطعن ١٣٢٦ لسنة٥٥ق ـ جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٦٦٦)

قيام مستأجر العين باشراك آخرين معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم. ماهيته. عدم انطواء ذلك بذاته على معنى تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بها الى شركائه في المشروع المالي .

الشركة التى قدم المستأجرحقه الشخصى فى اجارة العين كحصة ، فى مقوماتها . فسخها أو تصفيتها . أثره عودة العين الى مستأجرها الأصلى للانفراد بمنفعتها .

(الطعن [illegible] لسنة [illegible] ق - جلسة ٤ / ٣ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص [illegible])

عدم إستيفاء شركة التضامن إجراءات الشهر والنشر لا يترتب عليه بطلانها فيما بين الشركاء إلا إذا طلب ذلك أحدهم وحكم به . إعتبار العقد صحيحا طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان وتظل الشركة فى هذه الفترة قائمة بإعتبارها شركة فعلية .

إغفال شهر البيان الخاص بمقدار حصة كل شريك فى رأس المال والأرباح والتعديلات التى ترد عليه . لابطلان . علة ذلك .

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب تنعى الطاعنتان بالسبب الأول منها والوجه الثالث من السبب الثانى والسبب الثانى من الوجه الأول من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والتناقض ومخالفة الثابت بالأوراق . فى بيان ذلك تقولان إن الحكم أساء الى مركز الطاعنة الأولى عندما قضى فى الإستئناف رقم ٢٥٢ لسنة ٣٩ ق - المقام منها - بإلغاء الحكم الإبتدائى الصادر فى ١٩٧٩/١٢/٣١ وبعدم قبول الدفع بالإنكار والإدعاء بالتزوير فقد تصدى بذلك للحكم الصادر بجلسة ٢ / ٦ / ١٩٧٩ بقبول الإدعاء بالتزوير شكلا والذى لم يكن محلا للطعن . فضلا عن أن الحكم أهدر الورقة الأولى من عقد تعديل الشركة المؤرخ ٣ / ١٠ / ١٩٦٩ ثم عاد الى الإعتداد فى منطوقه بورقتى العقد معا وقضى بإنتهائه فى حين أن الأخذ بما جاء بالبند التاسع المنصوص عليه بالورقة الثانية من ذلك العقد يستوجب اعمال البنود الواردة بالورقة الأولى ، كما أن الطعن بالتزوير ورد على جميع بيانات الورقة الأولى صلبا وتوقيعا على النحو الثابت بتقرير الطعن بالتزوير وشواهده ، فلا يجوز للمحكمة القضاء بأن الطعن عن بيانات اقتصر فقط على حصة كل من الشريكين فى رأس المال

وحيث إن هذا النعى مردود . ذلك أنه - من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحته ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعى يكون غير مقبول. لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان الطاعنتين دفعتا بالإنكار والتزوير على الورقة الأولى من عقد تعديل الشركة المؤرخ ٣ / ١٠ / ١٩٦٩ ولم تطعن أى منهما على الورقة الثانية التى تحتوى على البند التاسع من العقد المشار اليه وهو ما يطلب المطعون ضده القضاء بما ورد به دون أن يتطرق للمطالبة بأى من البنود الواردة بالورقة الأولى محل الطعن فإذا استخلص الحكم بأسباب سائغة لها معينها من الأوراق ان الدفع بالإنكار أو الإدعاء بالتزوير الواردين على الورقة الأولى فقط من العقد المشار اليه غير منتجين في موضوع الدعوى إذ ليس لتلك الورقة أى دخل فى إثبات الدعوى فى حدود طلبات المطعون ضده السابق بيانها ، فإنه يستوى والحال كذلك القضاء بعدم قبول الدفع بالإنكار والإدعاء بالتزوير أو برفضهما ويكون النعي على الحكم المطعون فيه فى هذا الشأن والنعى بأن الطعن بالتزوير ورد على جميع بيانات الورقة الأولى ، لا يحقق للطاعنتين سوى مصلحة نظرية بحته ولا يعود عليهما منه أية فائدة ، ولا سبيل للنعى على الحكم بالتناقض لوقوع مخالفة بين أسبابه والمنطوق لأن التناقض الذى يفسد الأحكام هو الذى تتماحى به الأسباب بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه ولايمكن أن يفهم منه على أى أساس قضت المحكمة بما قضت به ، أما إذا اشتمل الحكم على أسباب تكفى لحمله وتبرر وجه قضائه فلا محل للنعى عليه بالتناقض ، لما كان ما تقدم ، فإن الحكم يكون قد خلا من التناقض الذى يعيبه ويكون النعى برمته على غير أساس.

وحيث إن الطاعنتين تنعيان بالوجه الأول من السبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن قضاءه بعدم قبول الإدعاء بالتزوير ينطوى على قضاء ضمنى بصحة المحرر مما كان يتعين معه ألا يقضى فى الإدعاء بالتزوير وفى الموضوع بحكم واحد إعمالا لما تقضى به المادة ٤٤ من قانون الإثبات .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه وإن كان من المقرر وفقا لصريح نص المادة ٤٤ من قانون الإثبات انه لا يجوز للمحكمة أن تقضى بصحة المحرر أورده وبسقوط الحق فى إثبات صحته وفى الموضوع معا بل يجب أن يكون قضاؤها بذلك سابقا على الحكم فى موضوع الدعوى ، إعتبارا بأنه يجمع بين هذه الحالات الثلاث هدف واحد هو أن لا يحرم الخصم الذى تمسك بالمحرر المقضى بتزويره أو بسقوط الحق فى إثبات صحته أو المحكوم بصحته من أن يقدم ما عسى ان يكون لديه من أدلة قانونية أخرى أو يسوق دفاعا متاحا جديدا أخذا بأن الإدعاء بالتزوير كان مقبولا ومنتجا فى النزاع ، إلا أنه لا مجال لإعمال هذه القاعدة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متى قضى بعدم قبول الإدعاء بالتزوير لأنه غير منتج إذ فى هذه الحالة تفتقد الحكمة التى ترمى الى الفصل بين الحكم فى الإدعاء بالتزوير والحكم الموضوعى طالما ليس من ورائه تأثير على موضوع الدعوى الأصلية فلا يكون ثمة داع لأن يسبق الحكم بعدم قبول الإدعاء بالتزوير والحكم فى الموضوع ، لما كان ذلك . وكانت المحكمة قد خلصت الى أن الإدعاء بالتزوير غير منتج لتناوله الورقة الأولى من ورقتى عقد تعديل الشركة المؤرخ ٣/١٠/١٩٦٩ كما سلف بيانه فى الرد على السبب الأول، فلا تثريب عليها إن قضت بعدم قبول الإدعاء بالتزوير وفى موضوع الإستئناف بحكم واحد ومن ثم يكون هذا النعى فى غير محله .

وحيث إن حاصل النعى بالوجه الثانى من السبب الثانى والسبب الخامس من أسباب الطعن الخطأ فى تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب ذلك أن قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الإدعاء بالتزوير قد حجبه عن الفصل فى أسباب طعن الطاعنتين على الحكم الصادر من محكمة أول درجه برفض الإدعاء بالتزوير وصحة المحرر المستأنف من المطعون ضده الأول ، فضلا عما إنتهى إليه خبير قسم أبحاث التزييف والتزوير من أن التوقيع المنسوب صدوره الى المورث على الورقة الأولى مزور بطريق التقليد ، كما أن الطاعنة الثانية طلبت فى دعواها رقم ٧٢٦ لسنة ١٩٧٢ بطلان الإقرار غير القضائى الصادر منها بشأن البند التاسع من عقد التعديل المؤرخ ٣ ١٠ ١٩٦٩ وبطلان العقد

وتزويره . وقضت بذلك محكمة أول درجة إلا أن الحكم المطعون فيه إعتبر هذا الإقرار قد وقع صحيحا بعد أن خلص الى أن البند التاسع من العقد المشار اليه منتج لآثاره .

وحيث ان هذا النعي غير مقبول. ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المادة ٢/٢٥٣ من قانون المرافعات إذ أوجبت أن تشتمل صحيفة الطعن بالنقض على بيان الأسباب التي بني عليها الطعن وإلا كان باطلا إنما قصدت بهذا البيان أن تحدد أسباب الطعن و تعرفه تعريفا واضحا كاشفا عن المقصود منها كشفا وافيا نافيا عنها الغموض والجهالة وبحيث يبين منها العيب الذي يعزوه الطاعن الى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه وإلا كان النعي غير مقبول ، لما كان ذلك ، وكانت الطاعنتان لم تفحصا بسبب النعي عن ماهية ما تسنداه الى الحكم المطعون فيه من خطأ في تطبيق القانون وموضع هذا العيب منه وأثره في قضائه واكتفيتا بأقوال مبهمة لا يبين المقصود منها على وجه التحديد فإن النعي يكون مجهلا ومن ثم غير مقبول .

وحيث ان الطاعنتين تنعيان بالسبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وذلك من شقين تقولان في بيان الشق الأول إنهما دفعتا في مذكرتهما المقدمة لمحكمة أول درجه بجلسة ١٩٨٠/٣/٢٩ ببطلان عقد الشركة المؤرخ ١٩٦٥/٥/١ لأن ولدى مورثهما .... لم يسهما في رأس مال الشركة وأن تعديل هذا العقد لم يتم شهره فضلا عن أن التنازل الصادر من المورثة ... الى أبنها المطعون ضده الأول هو في حقيقته هبه باطله وكان يتعين على الحكم المطعون فيه إعمالا للأثر الناقل للإستئناف أن يتصدى لهذا الدفع وبقسطه إيرادا له وردا عليه .

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الدفاع القانوني الذي يخالطه واقع لا يقبل أمامها ما لم يكن قد سبق طرحه على محكمة الموضوع ، وأنه لا يجوز التحدى أمام محكمة النقض بدفاع كان قد سبق طرحه أمام محكمة أول درجه ثم تنازل عنه

صاحبه صراحة أو ضمنا أمام محكمة الدرجة الثانية. لما كان ذلك، وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد إثارة الطاعنتين لدفاعهما الوارد بهذا النعي أمام المحكمة الإستئنافية ومن ثم فإن ما تثيراه بهذا الشق يعد سببا جديدا لايقبل منهما لأول مرة أمام هذه المحكمة وبالتالي فإن النعي يكون غير مقبول.

وحيث إن الطاعنتين تنعيان بالشق الثاني من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والثابت بالأوراق وذلك من وجهين حاصل البند الأول من أولهما ان الحكم استخلص من الورقة الثانية من عقد تعديل الشركة أن طرفي العقد هما ...... و .... بعد وفاة الشريك الثالث ..... في حين ان الورقة المشار اليها لم يرد بها ما يفيد وفاة ذلك الشريك ولم تتضمن ما يشير الى السيدة ...... ومركزها في الشركة وما أورده الحكم في هذا الشأن يتعلق بالورقة الأولى من العقد التي يأخذ بها حينا ويجحدها حينا آخر .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن مخالفة الثابت في الأوراق التي تبطل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات ، أو إبتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفا لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناضلة بين الخصوم ولما كان ذلك وكان الثابت من الورقة الثانية من عقد تعديل الشركة المؤرخ ٣ / ١٠ / ١٩٦٩ أن الأطراف هما ....و .... بعد وفاة الشريك الثالث .... دون أن تنسحب السيدة .... والدة الشريك المتوفي من الشركة لأنها لم تحل أصلا محل مورثها ولم يحدث بالتالي تعديل في أطراف العقد أو تاريخ إبتداء وإنتهاء الشركة ، وإذ كان ذلك . وكان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن ، الثابت من عقد الشركة المؤرخ ١ ١ ١٩٦٥ أن أطرافه هم ..... وأن الثابت من الورقة الثانية من عقد تعديل تلك الشركة المؤرخ ٣/ ١٠/ ١٩٦٩ أن أطراف الشركة صارا هما .... و .... لوفاة الشريك الثالث .... دون أن يحصل بطبيعة الحال إنسحاب من الشركة من والدة الشريك المتوفي إذ أنها لم تبد رغبتها في

الحلول محل ابنها مورثها فلا إنسحاب إذن دون حلول والحلول لم يحصل أصلا ، فأطراف كل من العقدين واحدة ولم يلحقها ثمة تعديل لوفاة الشريك .... طالما كان المتفق عليه في العقد الأصلي ان تستمر الشركة بالشريكين الباقيين وكذلك لم يحصل ثمة تعديل بالنسبة لتاريخ ابتداء وإنتهاء الشركة لما كان ما تقدم ، وكان البين أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أدلة لها أصلها الثابت بالأوراق ومؤدية الى النتيجة الصحيحة التي إنتهى اليها ودلل عليها بأسباب سائغة وكافية لحملها فإن النعي عليه بهذا الوجه يكون على غير أساس .

وحيث إن حاصل النعي بالوجه الثاني من الشق الثاني من السبب الثالث أن الحكم المطعون فيه قد خالف القانون عندما قضى بأن إغفال شهر عقد تعديل الشركة المؤرخ ٣ / ١٠ / ١٩٦٩ لا يترتب عليه البطلان لوروده على حصة كل شريك في رأس مال الشركة وأرباحها بمالا يجب معه إشهاره وفقا للمادة ٥٠ من قانون التجارة ، في حين ذهب الحكم مثلا الى أن التعديل المشار اليه تناول أطراف الشركة بعد وفاة الشريك الثالث وهو من البيانات الجوهرية التي يتعين شهرها .

وحيث إن النعي غير سديد ، ذلك أنه - من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن عدم استيفاء شركة التضامن إجراءات الشهر والنشر لا يترتب عليه بطلانها فيما بين الشركاء إلا إذا طلب ذلك أحدهم وحكم به وعندئذ يعتبر العقد موجودا وصحيحا طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان فيرجع اليه في تنظيم العلاقة بين الشركاء وتسوية حقوقهم والتزاماتهم ، ذلك أن البطلان الناشئ عن عدم إتخاذ إجراءات الشهر والنشر لا يقع بحكم القانون بل تظل الشركة قائمة باعتبارها شركة فعلية ويسرى عقدها في مواجهة الشركاء حتى يطلب بطلانها ويقضى به ، وأنه إذا كان تعديل عقد شركة التضامن إنما إنصب على حصة كل من الشريكين في رأس مال الشركة وأرباحها وكان بيان مقدار حصة كل شريك في رأس مال وأرباح الشركات التجارية ليس من البيانات الواجب شهرها وفقا للمادة ٥٠ من القانون التجارى وبالتالي لا يكون واجبا شهر

الإتفاقات المعدلة لها، لما كان ذلك فإنه لا يترتب على إغفال شهر هذا البيان والتعديلات التى ترد عليه أى بطلان . إذ لا بطلان بغير نص . وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض إبطال عقد التعديل المؤرخ ٣/١٠/١٩٦٩.

على سند من القول بأنه « ..... وحيث إن المادة ٥٠ من قانون التجارة قد نصت على البيانات التى يجب أن يتضمنها ملخص عقد الشركة الذى يتم شهره وهذه البيانات هى (١) أسماء وألقاب وصفات وعناوين الشركاء المتضامنين (٢) عنوان الشركة (٣) أسماء الشركاء المأذونين بإدارة الشركة والتوقيع باسمهم (٤) تاريخ إبتداء وإنتهاء الشركة ، وإذا أدخل الشركاء تعديل على الشركة فيما يختص ببيان من البيانات المشهرة فإنه يجب وفقا للمادة ٥٨ من قانون التجارة شهر التعديل بنفس الطريقة التى يتم بها شهر ملخص الشركة .... وإذا عدل عقد الشركة فإن إغفال شهر التعديل لا يترتب عليه بطلان إلا إذا ورد التعديل على بيان من البيانات التى يجب شهرها وفقا للمادة ٥٠ من قانون التجارة .... وأن مفاد نص المادة ٥٦ من القانون المدنى أن الشركة تعتبر شخصا معنويا بمجرد تكوينها دون حاجة للنشر عنها غاية الأمر أنه لا يحتج على الغير بهذه الشخصية إلا بعد استيفاء إجراءات النشر التى يقررها القانون .... وأنه ليس ثمة تعديل قد لحق عقد الشركة الأصلى المؤرخ ١/١/١٩٦٥ بالنسبة (١) لأسماء وألقاب وصفات وعناوين الشركاء المتضامنين (٢) عنوان الشركة (٣) مدير الشركة (٤) مدة الشركة ويكون التعديل .... إنما ينصب على حصة كل شريك فى رأس مال الشركة وأرباحها .... وأن إغفال شهر هذا التعديل .... لا يترتب عليه أى بطلان .... وأنه من قبل الفرض الجدلى فحسب أن عقد التعديل المؤرخ ٣/١٠/١٩٦٩ كان باطلا لعدم شهره فإن أى من الشريكين فيه لم يطلب الحكم ببطلانه حتى وفاة الشريك ..... لذلك يضحى هذا العقد منتجا لآثاره بين الشريكين حتى وفاة هذا الشريك .... وتنتهى الشركة بالنسبة له وتستمر فى نشاطها بالنسبة للشريك الآخر .... » وكان ما أورده الحكم المطعون فيه يتفق مع صحيح القانون فإن النعى عليه بمخالفة القانون لا يقوم على أساس سليم .

م ٥٠٥

وحيث إن الطاعنتين تنعيان بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، وبيانا لذلك تقولان إنهما دفعتا بصورية عقد الشركة المؤرخ ١ / ١ / ١٩٦٥ وتعديله في ٣ / ١٠ / ١٩٦٩ صورية مطلقة وذهب الحكم الى أن طعنهما مبناه أن هذا التصرف هو وصية إضرارا بحقهم في الميراث لا يخضع لحكم المادة ٩١٧ من القانون المدنى ، في حين أن إعمال هذه المادة يقتضى أن يكون التصرف الصادر من المورث الى أحد ورثته صحيحا ونافذا ، والأمر ليس كذلك في الصورية المطلقة فلا يأتي إعمال المادة المشار اليها إلا بعد الفصل في الدفع بالصورية والقضاء بصحة العقد وهو مالم يتصدى له الحكم المطعون فيه .

وحيث إن هذا النعي مردود ، ذلك أن البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن عرض للدفع المبدى من الطاعنتين بصورية عقد الشركة المؤرخ ١ / ١ / ١٩٦٥ وعقد تعديله المؤرخ ٣ / ١٠ / ١٩٦٩ أورد قوله بأن بعض الورثة قد دفع بصورية عقد الشركة وعقد تعديلها إستنادا الى أنه قد قصد بهما الغش والتحايل والإضرار بهم بحرمانهم من الميراث فإن طعنهم بهذا على عقد الشركة وعقد تعديلها إنما ينصب على أن هذا التصرف هو وصية إضرارا بحقهم في الميراث ذلك أن أحدا من الطاعنين بالصورية لم يذهب الى القول بأن ذلك التصرف قد صدر في مرض موت المورث ذلك انه إذا كان مبنى الطعن غير ذلك فإن حق الوارث في الطعن في التصرف في هذا الحال إنما يستمده من مورثه بإعتباره خلفا عاما له فيتقيد الوارث في إثبات هذا الطعن بما كان يتقيد به المورث في طرق الإثبات ومن ثم يتعين على الوارث في هذه الحالة وطالما كانت قيمة الإلتزام في العقد المستتر تزيد على عشرين جنيها أن يثبت هذا العقد المستتر بالكتابة وبما يقوم مقامها وهو ما لم يحصل من أى من الطاعنتين بالصورية ، وكان في ما أورده الحكم ما يكفي ردا على الدفع بالصورية ويكون تعييبه فيما استطرد اليه من عدم سريان أحكام الوصية على عقد الشركة وعقد تعديله وأيا كان الرأى فيه غير منتج .

لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن ١٥٩٥ لسنة ٥٤ق ـ جلسة ١ / ٢ / ١٩٩٣س ٤٤ ص ٤٠٧)

م ٥٠٥

الشخصية المعنوية للشركة . إستقلالها عن شخصية من يمثلها. أثره . استمرار الوكالة الصادرة منه قبل تغييره .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين تنعى الشركة الطاعنة بأولهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب، وفي بيان ذلك تقول إن الترقية الى وظائف الدرجة الأولي وفقا للمادة ٣٣ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ بالإختيار ووفقا للضوابط والقواعد التى يضعها مجلس الإدارة للترقية وأنها لم تقم بترقية المطعون ضده لهذه الدرجة لعدم إستيفائه شروط الترقية ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بأحقيته فى الترقية الى الدرجة الأولى على أساس أنه أقدم من زميله المقارن به ودون أن يقوم ثمة دليل فى جانبها على إساءة استعمال السلطة فى الإختيار فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان النص فى المادة ١٠ من قانون نظام العاملين بالقطاع العام الصادر برقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ على أن « يكون شغل الوظائف عن طريق التعيين فيها أو الترقية أو النقل أو الندب أو الإعارة اليها وذلك طبقا للقواعد والضوابط والإجراءات التى يضعها مجلس الإدارة فى هذا الشأن » وفى المادة ٣٣ على أن « .... تكون الترقية الى وظائف الدرجة الأولى فما فوقها بالإختيار ويستهدف فى ذلك بما يبديه الرؤساء بشأن المرشحين لشغل هذه الوظائف وبما ورد فى ملفات خدمتهم من عناصر الإمتياز .... » وفى المادة ٣٤ على أن « يضع مجلس الإدارة القواعد والإجراءات المتعلقة بالترقية وذلك بما يتفق وأهمية المطلوب شغلها ومسئولياتها وواجباتها وكفاءة المرشح لشغلها والتى تتحدد على ضوء اجتياز الدورات التدريبيه التى تتاح له والتقارير المقدمة عنه أو غير ذلك من مقاييس الكفاية » يدل على أن ترقية العاملين فى شركات القطاع العام - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة إنما تحكمها الضوابط والمعايير التى يضعها مجلس إدارة كل شركه وأن الترقية الى وظائف الدرجه الأولى فما فوقها بالإختيار ويستهدى فى هذا الصدد بما يبديه

الرؤساء بشأن المرشحين لشغل هذه الوظيفة وبما ورد في ملفات خدمتهم من عناصر الإمتياز للمفاضلة بينهم ، وكان من المقرر أن من سلطة رب العمل التنظيمية تقدير كفاية العامل ووضعه في المكان الذى يصلح له . ولا يحده في ذلك إلا عيب إساءة إستعمال السلطة إذا قام الدليل عليه متنكبا وجه المصلحة العامة التى يجب أن يتغياها في إختياره الى باعث آخر لا يمت لها بصلة . لما كان ذلك وكان الحكم الإبتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية المطعون ضده في الترقية الى الدرجة الأولى والفروق المالية استنادا الى ماورد بتقرير الخبير من أنه أقدم من زميله المقارن به في التعيين والدرجات السابقة مما مفاده أنه إعتد بالأقدمية كعنصر مرجح للترقية مضيفا بذلك قيدا لم يرد به نص في القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ ودون أن يتحقق من توافر الضوابط والمعايير التى وضعتها الشركة الطاعنه كشرط للترقية الى الدرجه الأولى ودون أن يكشف عن دليل يستبين منه توافر عيب إساءة إستعمال السلطة عند تخطى المطعون ضده في الترقية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . وشابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني من سببى الطعن .

(الطعن ٣٢٨١ لسنة ٦٠ق جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٢٦٩)

الشركه . ما هيتها . اشتغال الشريك في شركات الاشخاص ليس ركنا من الاركان الموضوعية لقيام الشركه الا اذا كانت حصته مجرد عمل

الشركه على ما هى معرفة به قانونا عقد يلتزم بمقتضاه شخصان او اكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالى بتقديم حصة من مال او من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح او خسارة مما مفاده ان اشتغال الشريك في شركات الاشخاص ليس ركنا من الاركان الموضوعية لقيام الشركة الا اذا كانت حصته مجرد عمل فلا تثريب عليه ان يكون قائما بأعمال خارجة عن نشاطها وكان الحكم المطعون فيه قد ساق للتدليل على صورية عقد شركة التضامن المؤرخ ١ / ٩ / ١٩٧٩ قرائن منها ان هذا

العقد لم يشهر قانونا وان الشريكين غير متفرغين للعمل بالشركة وكلا منهما يشتغل بعمل خارج عن نشاطها ، فانه يكون قد استند الى قرينة معيبة ضمن قرائن اخرى متساندة استدل بها مجتمعة على عدم جدية الشركة - مثار النزاع - بما لا يبين منه أثر كل واحدة منها فى تكوين عقيدة المحكمة ، ويكون مشوبا بالفساد في الاستدلال .

(الطعن ٩٣٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٦/٤/١ س ٤٧ ص ٦٢٠)

تحديد صفة الشركة . العبرة فيه بطبيعة العمل الرئيسى لها وبغرضها . عدم خضوع الشركات المدنية لنظام الافلاس .

المقرر ان العبرة في تحديد صفة الشركة هى بطبيعة العمل الرئيسى الذى تقوم به وبالغرض الذى تسعى الى تحقيقه حسبما حددته في قرار او عقد تأسيسها .

(الطعن ١٧٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١/٤)

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك ان محكمة الموضوع تستقل باستخلاص قيام شركة الواقع او عدم قيامها من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض ، ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، واذ كان لا يعيب الحكم عدم مناقشة المخالفة التى بنى عليها الحكم المستأنف الذى ألغاه أو عدله طالما صدر قضاؤه موافقا لحكم القانون . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن محكمة الاستئناف أقامت قضاءها بوجود شركة فعلية بين الطاعن ومورث المطعون ضدهم على ما استخلصته من العقد المنشىء للشركة ومن مساهمة كل شريك فى رأسمال الشركة ، ولما كانت هذه الأسباب سائغة وتكفى لحمل قضائها وتؤدى اليه فان مجادلة الطاعن فى هذا الصدد تعتبر مجادلة موضوعية فى سلطة محكمة الموضوع فى تقدير الأدلة وأقوال الشهود واستخلاص القرائن تنحسر عنها رقابة محكمة النقض واذ لا يعيبه عدم مناقشة أسباب حكم محكمة الدرجة الاولى الذى تناوله

فى قضائه بالتعديل ومن ثم يكون النعى على الحكم المطعون فيه بهذه الأسباب على غير أساس

(الطعن ٣٠٠٦ لسنة ٦٣ق جلسة ١٦ / ١٠ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

نية المشاركة :

يشترط لقيام الشركة ان توجد لدى الشركاء نية المشاركة فى نشاط ذى تبعة وأن يساهم كل شريك فى هذه التبعية بمعنى ان يشارك فى الربح والخسارة معا ومن ثم فان فيصل التفرقة بين الشركة والقرض هو ما انتواه المتعاقدان وتوافر نية المشاركة وعدم توافرها لديهما . وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ولا معقب عليه فى ذلك متى أقام رأيه على أسباب سائغة ، واذ استند الحكم المطعون فيه فى نفى نية المشاركة لدى العاقدين واعتبار العقد المبرم بينهما عقد قرض وليس شركة ، الى ما تضمنته بنود هذا العقد من اشتراط المطعون ضده الحصول فى نهاية مدة العقد على ما دفعه لتمويل العمليات التى يقوم بها الطاعن كاملا مهما كانت نتيجة هذه العمليات وعدم تحميله شيئا من الالتزامات التى تترتب عليها فى ذمة الطاعن للغير واشتراطه أيضا ان يقدم له الطاعن شهريا قدرا معينا من المبلغ المدفوع ، كان مؤدى كل ذلك نفى قيام نية المشاركة وتكييف العقد بأنه قرض ، ذلك ان المبلغ الواجب دفعه شهريا مهما كانت نتيجة العمليات التى يجريها الطاعن من ربح أو خسارة وان وصف فى العقد بأنه من أرباح الشركة لايمكن ان تكون حقيقته كذلك اذ الربح لا يكون مؤكدا ولا معروفا مقداره سلفا وانما حقيقة هذا المبلغ هو فائدة مستورة فى صورة ربح ، فان النعى على الحكم الخطأ فى تكييف العقد يكون على غير أساس .

(الطعن ٦٧ لسنة ٣٤ق جلسة ٢٢ / ٧ / ١٩٦٧ س١٨ ص ١٣٣١) [١]

يشترط لقيام الشركاء ان توجد لدى الشركاء نية المشاركة فى نشاط ذى تبعة وأن يساهم كل شريك فى هذه التبعة بمعنى ان يشارك فى

---

(١) المرجع السابق ج٦ ص٥٤٥ .

الربح والخسارة معا . وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ولا معقب عليه في ذلك متى أقام رأيه على أسباب تسوغه .

(الطعن ٣٥٠ لسنة ٣٤ق - جلسة ٢١/٣/١٩٦٨ س ١٩ ص ٥٨٨)

الشركة على ما هي معرفة به قانونا عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة ، مما يقتضي لزوما قيام الشركة بشخصين في الأقل .

(نقض جلسة ١٨/٥/١٩٧١ س ٢٢ مج فني مدني ص ٦٣٣)

شركة التوصية البسيطة ، هي شركة تجارية ذات شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها ، ومن مقتضى هذه الشخصية - وعلى ماجرى به قضاء النقض - أن يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء ، فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ، كما تخرج حصة الشريك في الشركة عن ملكة وتصبح مملوكة للشركة ويكون له بعد ذلك الا مجرد حق في نسبة معينة من الأرباح أو نصيب في رأس المال عند قسمة الشركة .

(نقض جلسة ٢٧/٣/١٩٧٤ س ٢٥ مج فني مدني ص ٥٨٧)

الشركة - شركة قيامها - وجود نية المشاركة لدى الشركاء في الربح والخسارة معا - تعرف هذه النية من سلطة قاضي الموضوع.

يشترط لقيام الشركة أن يوجد لدى الشركاء نية المشاركة في نشاط ذي تبعة وأن يساهم كل شريك في هذه التبعة بمعنى أن يشارك في الربح والخسارة معا ، وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ولا معقب عليه في ذلك متى أقام رأيه على أسباب تسوغه.

(الطعن ٥٣٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٨٥٢)

م ٥٠٥

من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الشركة على ما هي معرفة به قانونا عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالى بتقديم حصة في مال أو عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة ويشترط لقيامها أن توجد لدى الشركاء نية المشاركة في نشاط ذى تبعة وأن يساهم كل شريك في هذه التبعة بمعنى ان يشارك في الربح والخسارة معا وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ولا معقب عليه في ذلك متى أقام قضاءه على أسباب سائغة، أما المال الشائع فيشترك في تملكه عدد من الأشخاص يستغلونه أو ينتفعون به حسب طبيعته دون أن تكون لديهم نية المشاركة في نشاط ذى تبعة ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ردا على دفاع الطاعن قوله أن « حقيقة عناصر النزاع المطروحة مؤداها ان مورث المستأنف عليهن (المطعون ضدهن) يملك حصة في « صندل » مع المستأنف (الطاعن) الذى تولى ادارته حتى اذا مات مورث المستأنف عليهن فقد انتقلت اليهن ملكية هذه الحصة ويكون التكييف القانونى الصحيح لوقائع النزاع أننا بصدد مال مملوك على الشيوع ويقوم المستأنف بادارة المال الشائع فيلتزم على هذا النحو بتوزيع صافى العائد من الاستغلال على الشركاء كل بحسب حصته » وكان هذا الرد من محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتكييفها بكيفها الصحيح دون تقيد بتكييف الخصوم لها قد انتهى الى عدم وجود شركة واقع بين مورث المطعون ضدهن والطاعن لعدم قيام دليل في الأوراق على توافر نية المشاركة في نشاط ذى تبعة بين الشركاء في « الصندل » وان حقيقة النزاع موضوع التداعى ان مورث المطعون ضدهن يملك حصة شائعة فيها آلت لورثته ومنهم المطعون ضدهن بعد وفاته وان الطاعن يقوم بادارة هذا المال الشائع ويستولى على صافى العائد من استغلاله دون أن يوفى المطعون ضدهن نصيبهن فيه منذ وفاة مورثهن حتى رفع الدعوى وكانت هذه الأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمل النتيجة التي انتهى اليها الحكم المطعون فيه فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعى عليه بالخطأ في تطبيقه أوالقصور في التسبيب على غير أساس .

(الطعن ٨٤١ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٨١ س٣٢ص٦٧١)

م ٥٠٥

لما كان بطلان عقد الشركة لعدم توافر ركن من أركانه الموضوعية الخاصة لانتفاء نية الاشتراك لدى عاقديه لا تتخلف عن شركة فعلية ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر ، وقضى برفض ثبوت قيام الشركة الفعلية تأسيساً على أن البطلان شاب تكوين العقد من يوم ابرامه ، لتعلقه بركن من أركانه لا يقوم بدونه وهو انتفاء نية الاشتراك من جانب القاصرين - المطعون ضدهما - اذ اتخذ الطاعن صنتي طرفي العقد وحرره مع نفسه بصفته الشخصية ، وبصفته وصيا على القاصرين ، بالمخالفة للمادتين ٣١ / ج ، ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن الولاية على المال فان الانعدام ينصرف الى تكوين عقد الشركة ، كما ينصرف الى آثاره سواء فى الماضى أو فى المستقبل .

(الطعن ٣١١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٨١)

شركات . وجوب مساهمة كل شريك بحصة فى رأس مال الشركة الحصة قد تكون نقودا أو أوراقا مالية أو منقولات أو عقارات أو حق إنتفاع أو عملا أو اسما تجاريا أو براءة اختراع أو دينا فى ذمة الغير . م ٥٠٥ ، ٥٠٩ مدنى . كل ما يصلح أن يكون محلا للإلتزام يصح ان يكون حصة فى الشركة .

النص فى المادة ٥٠٥ من القانون المدنى على أن « الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى ، بتقديم حصة من مال أو من عمل ، لإقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة » وفى المادة ٥٠٩ من القانون ذاته على أن « لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على مايكون له من نفوذ ، أو على ما يتمتع به من ثقة مالية » . يدل على أنه لابد أن يساهم كل شريك بحصة فى رأس مال الشركة والحصة قد تكون نقوداً أو أوراقا مالية أو منقولات أو عقارات أو حق إنتفاع أو عملا أو اسما تجاريا أو براءة إختراع أو دينا فى ذمة الغير ، وبصفة عامة كل ما يصلح أن يكون محلا للإلتزام يصح ان يكون حصة فى الشركة .

(الطعنان ١٢٨ ، ٥٤٩ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١٠٢٥)

مادة ٥٠٦

(١) تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا اعتباريا ولكن لاتحتج بهذه الشخصية على الغير الا بعد استيفاء اجراءات النشر التى يقررها القانون .

(٢) ومع ذلك للغير اذا لم تقم الشركه باجراءات النشر المقررة ان يتمسك بشخصيتها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٧٤ سورى و٦٢٧ عراقى و٦٥٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية:

١ - تقرر هذه المادة الشخصية المعنوية للشركات ، وحكمها عام يشمل الشركات التجارية والمدنية على السواء . والتقنينات الجرمانية ، وأن كانت لا تعرف فكرة الشخصية المعنوية كما هى مقررة فى المذهب اللاتينى، الا أنها مع ذلك تأخذ بنظام الملكية المشتركة ، وتصل بذلك الى نتائج لاتختلف كثيرا عن النتائج المبنية على نظرية الشخصية المعنوية . أما التقنينات اللاتينية فهى لا تعترف بالشخصية المعنوية للشركات المدنية ، لكن التطور الذى تم فى تشريع الشركات فى كل من فرنسا وبلجيكا يسير فى هذا الاتجاه ، كما ان هناك ميلا من جانب القضاء الفرنسى الى تقرير الشخصية المعنوية للشركات المدنية ، رغم ما أثير حول ذلك من نزاع ، وقد قطع المشروع برأى فى هذا الموضوع ، بأن قرر الشخصية المعنوية لكل شركة مدنية أو تجارية ، وهو الحل الذى سبق أن قرره فى باب الأشخاص المعنوية، وخلافا للتقنين الفرنسى والبلجيكى لا يرتبط قيام هذه الشخصية

باتمام اجراءات النشر ، بل تنفرد للشركة بموجبها بمجرد تكوينها ، وهذا المبدأ مقرر أيضا بالنسبة للجمعيات والمؤسسات .

على أنه لما كان قيام الشركة يهم الغير لعلم به كما يهمه أيضا العلم بما قد يطرأ على عقد الشركة من تعديلات تمس مصالحه ، كتعديل مدة الشركة أو اسمها التجارى ، أو مركزها أو هيئة الادارة فيها ، وجب استيفاء اجراءات النشر وفقا للاشكال والمواعيد التى يحددها قانون السجل التجارى أو نص قانون آخر ، ويكون من شأنها احاطة الجمهور علما بعقد الشركة . وما أدخل عليه من تعديل . أما عن جزاء عدم القيام بهذه الاجراءات فلم يقرر المشروع بطلانا من نوع خاص فى هذه الحالة ، وإنما قرر وفقا للقواعد العامة عدم امكان الاحتجاج على الغير بعقد الشركة ، وما يدخل عليه من تعديلات . على أنه لما كان المقصود هو حماية الغير ، وجب ان يترك له وحده تقدير ما اذا كان من مصلحته أن يحتج بعدم استيفاء اجراءات النشر ، لأن له فائدة في ذلك ، أم يتمسك بالشخصية القانونية للشركة ويحتج قبلها بالعقد وما لحقه من تعديل .

٢ - وأخيرا ، لاجبار الشركاء على استيفاء اجراءات النشر اقتبس المشروع في الفقرة الثانية وسيلة قررها تقنين الشركات البلجيكي (م١١) وجاءت بأحسن النتائج من الناحية العملية تلك هى عدم قبول ما ترفعه الشركة من دعاوى الا اذا أثبتت أن اجراءات النشر قد تمت ، ويكفى لذلك أن تذكر فى اعلان الدعوى رقم قيدها فى السجل التجارى ، ولكل شخص رفعت ضده الدعوى ان يدفع بعدم قبولها لأن اجراءات النشر لم تتم ، ويترتب على ذلك إيقاف الدعوى، وعدم جواز السير فيها من جديد الا بعد ان تثبت الشركة قيامها باجراءات النشر .

تلك هى الوسائل التى قررها المشروع لضمان نشر الشركات . وهى تعد ضمانات لها أهمية أساسية من الناحية الاقتصادية والمالية .

أحكام القضاء :

كل شركة تجارية غير شركة المحاصة تعد فى مصر شخصا اعتباريا والجنسية كما هى من لوازم الشخص الطبيعى هى من لوازم الشخص

الاعتبارى ، فكل شركة تجارية - عدا المحاصة - لابد لها من جنسية يتحدد بها وضعها القانونى وهذه الجنسية يعينها القانون .

(الطعن ١٤٢ لسنة ١٤ ق - جلسة ٣١/٦/١٩٤٦)[1]

متى كان الطعن موجها الى الشركة المساهمة - وهى ذات شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية مديرها - باعتبارها الأصيلة فيه المقصودة بذاتها فى الخصومة دون ممثلها ، فان ذكر اسمها المميز لها عن غيرها فى تقرير بالطعن بالنقض يكون كافيا لصحته فى هذا الخصوص.

(نقض جلسة ٧/١/١٩٦٣ س ١٤ مج فنى مدنى ص ١٣٦)

قيام شركة محاصة مستترة فى صفقة ما لا يجعل الشركاء فيها مسئولين عن تعاقد الغير عليها مع أحد الشركاء باسمه الخاص ما لم يثبت ان الشركاء قد اتفقوا على خلاف ذلك أو صدر منهم اقرار بالاشتراك فى التعاقد . ولا يكفى لمساءلة الشركاء مباشرة قبل الغير القول المجرد الذى قد يصدر من أحدهم بأنه شريك فى الصفقة اذا لم يقرن هذا القول بالاقرار بأنه طرف فى التعاقد اذ أن اشتراك بعض الأشخاص فى صفقة ما لا يفيد لزاما أنهم طرف فى العقد الذى أبرم عن هذه الصفقة مع الغير حتى يسألوا عنه جميعا قبله . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد استظهر من أوراق الدعوى ذلك وكان ما يحصله قاضى الموضوع فى هذا الخصوص هو من قبيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الدليل المقدم فيها ، فان الحكم المطعون فيه قد لا يكون قد خالف القانون أو شابه قصور .

(الطعن ٤٠٧ لسنة ٣٠ق جلسة ٢/١١/١٩٦٥ س ١٦ص ٩٤٧)

لئن كان لكل شريك فى شركة التضامن الحق فى أن يطلب بطلان الشركة فى مواجهة الشركاء لعدم اتخاذ اجراءات الشهر والنشر حتى لا يبقى فى شركة مهددة بالانقضاء فى أى وقت قبل الأجل المحدد لها بعقد تكوينها الا أنه ليس لهذا البطلان أثر رجعى بل تظل الشركة موجودة وجودا صحيحا طوال الفترة السابقة على القضاء به رغم عدم اتخاذ

اجراءات الشهر والنشر وذلك باعتبارها شركة فعلية لها شخصيتها الاعتبارية التى تستمد وجودها من العقد .

(الطعن ٣٥٤ لسنة ٣٠ ق جلسة ٩ / ١١ / ١٩٦٥ س ١٦ ص ٩٨٦)

متى كان للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية مديرها . وكان اعلان تقرير الطعن موجها اليها باعتبارها الأصيلة فيه المقصودة بذاتها فى الخصومة دون ممثلها ، فان ذكر اسمها المميز لها عن غيرها فى طلب التقرير بالطعن يكون - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض كافيا لصحته فى هذا الخصوص .

(نقض جلسة ٦ / ١٢ / ١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٨٢٠)

الشركة ذات شخصية مستقلة عن شخصية مديرها باعتبارها الأصيلة فى الدعوى المقصودة بذاتها بالخصومة دون ممثلها فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير .

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٠٦٣)

شركة التوصية البسيطة، هى شركة تجارية ذات شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها، ومن مقتضى هذه الشخصية - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ان يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء. فتكون أموالها مستقلة عن أكوالهم وتعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم كما تخرج حصة الشريك فى الشركة عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة ولايكون له بعد ذلك الا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح أو نصيب فى رأس المال عند قسمة الشركة.

(نقض جلسة ٢٧ / ٣ / ١٩٧٤ س ٢٥ مج فنى مدنى ص ٥٨٧)

للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن زشخاص الشركاء فيها. ومن مقتضى هذه الشخصية ان تكون لها ذمة مالية مستقلة عن ذممهم ، وتعتبر أموالها ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ، كما تخرج حصة الشريك فى

الشركة عن ملكه ، وتصبح مملوكة للشركة ، ولا يكون للشريك بعد ذلك الا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح أو نصيب فى رأس المال عند تصفية الشركة ، ونصيبه هذا يعتبر دينا فى ذمة الشركة يجوز لدائنيه أن ينفذوا عليه تحت يدها - واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قد أقر فى خطابه بأن الضمان المعطى له من الشركة بشأن الأتعاب المستحقة على أحد الشركاء فى الشركة الطاعنة ينصب على قيمة رأسماله وأرباحه فى الشركة بحيث اذا لم توجد أية أرصدة مستحقة له فى ذمة الشركة يكون الضمان لاغيا، ولا يجوز الرجوع بموجبه ، وكان مجرد كون المقر شريكا فى الشركة وله نصيب فى أرباحها ورأسمالها لا يفيد وجود أرصدة مستحقة له قبلها من قيمة أرباحه ورأسماله فيها تكفى لسداد دين المطعون ضده، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بالزام الشركة بدفع الدين المستحق للمطعون ضده فى ذمة أحد الشركاء فيها قبل أن يتحقق من أن له لدى الشركة رصيدا مستحقا يكفى للوفاء بهذا الدين ، وقبل ان يتحقق ايضا من أن المطعون ضده قد نفذ ما التزم به فى الاتفاق الذى قبل فيه أن يرجئ المطالبة بالدين حتى ينفذه ، فانه يكون مخالفا للقانون ومشوبا بالقصور .

(نقض جلسة ٥ / ٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ مج فنى مدنى ص ٣٣٧)

للشركة شخصية مستقلة عن أشخاص الشركاء . جواز ضمان مدير الشركة سداد دين فى ذمة أحد الشركاء مما يستحقه من أرباح . اعتبار هذا الضمان من أعمال الادارة وليس تبرعا يمس أموال الشركة .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ١٥ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٧١)

شركات الواقع التجارية ـ اكتسابها الشخصية المعنوية بمجرد تكوينهاـ اعتبارها شركات تضامن ما لم يثبت خلاف ذلك .

نظم الشارع شركات الواقع حماية لحقوق الغير الذى يتعامل معها فالشركة بمجرد تكوينها تعتبر شخصا معنويا ويترتب على ذلك جميع

النتائج التى تترتب على الشخصية المعنوية وتعتبر من شركات التضامن ما لم يثبت خلاف ذلك.

(الطعن ١٨٢ لسنة ٤١ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٨١ س٣٢ ص٢٠٣٧)

الشركات المدنية والتجارية . اكتسابها الشخصية المعنوية أيا كان الشكل الذى تتخذه الاستثناء شركات المحاصة .

الشخصية المعنوية تثبت لجميع الشركات المدنية والتجارية على السواء أيا كان الشكل الذى تتخذه فيما عدا شركات المحاصة .

(الطعن ٩٢٤ لسنة ٤٩ق ــ جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٨١ س٣٢ ص٢٤٤٧)

عملا بصريح نص المادة ٥٠٦ من القانون المدنى يعتبر الشركة مدنية كانت أو تجارية ــ بمجرد تكوينها ــ شخصا اعتباريا مستقلا عن شخصية الشركاء وان كان لايحتج بهذه الشخصية على الغير الا بعد استيفاء اجراءات النشر التى يقررها القانون الا انه يجوز للغير ان يتمسك بشخصية الشركة حتى ولو لم تتم اجراءات النشر المقررة . وإذا كان عقد الشركة يمنح المدير فى البند الخامس منه حق النيابة عن الشركة ، فان مخاطبتها فى شخص مديرها يصادف صحيح القانون .

(الطعن رقم ٦٧٩ لسنة ٤٩ق ــ جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٨٤)

الشركة . استقلال شخصيتها الاعتبارية عن شخصية ممثلها . ذكر اسمها المميز . ذكر اسمها المميز لها فى صحيفة الطعن دون اسم ممثلها القانونى . كاف لقبول الطعن .

(الطعن رقم ١٦٧٨ لسنة ٥٢ق ــ جلسة ٢٧ / ٣ / ١٩٨٩ س٤٠)

الشخصية المعنوية للشركة قيامها بمجرد تكوينها . إحتجاج الشركة بشخصيتها المعنوية قبل الغير . شرطه استيفاء اجراءات النشر .

المقرر ان الشركة تعتبر شخصا معنويا بمجرد تكوينها دون حاجة للنشر عنها غاية الامر أنه إذا أرادت الشركة أن تحتج بشخصيتها هذه على الغير ممن يتعامل معها او على الدائنين فانه يتعين استيفاء اجراءات النشر .

(الطعن ٢١٥٤ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٦٦)

الشخصية المعنوية للشركة . استقلالها عن شخصية من يمثلها . أثره . استمرار الوكالة الصادرة منه قبل تغييره.

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه متى كان للشركة شخصية إعتبارية مستقله عن شخصيه من يمثلها قانونا وكانت هى المقصوده بذاتها بالخصومة فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير . لما كان ذلك وكان الثابت بالتوكيل الذى بموجبه باشر المحامى رافع الطعن بالنقض أنه صادر من رئيس مجلس إدارة الشركة وكان هذا التوكيل قد صدر صحيحاً ممن يمثل الشركة قانوناً وقت صدوره فإن تغيير رئيس مجلس الإدارة فى مرحله لاحقه لصدور التوكيل لاينال من شخصية الشركة ولايؤثر على إستمرار الوكاله الصادر منها ومن ثم لايوجب إصدار توكيل آخر من رئيس مجلس الإدارة الجديد للتقرير بالطعن.

(الطعن ٣٢٨١ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٢٦٩)

استقلال شخصية الشركة عن شخصية من يمثلها . اختصامها فى شخص ممثلها يجعلها الأصيلة فى الدعوى المقصودة بذاتها بالخصومة دونه بصفته الشخصية . قضاء الحكم المطعون فيه بإشهار إفلاس الممثل القانونى بصفته يكون موجهاً ضد الشركة وينصرف أثره إليها وحدها .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الشركة ذات شخصية مستقلة عن شخصية من يمثلها ، وإذا اختصمت فى شخصه تكون هى الأصيلة فى الدعوى المقصودة بذاتها بالخصومة دون ممثلها بصفته الشخصية ، وإذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدها خاصمت الشركة الطاعنة فى شخص ممثلها القانونى وطلبت إشهار إفلاسها وقضى الحكم

بإشهار إفلاس الممثل القانوني للشركة بصفته وليس بشخصه فإن الحكم يكون موجها ضد الشركة وينصرف أثره إليها وحدها بإعتبارها الخصم الأصيل في الدعوى دون شخص من يمثلها .

(الطعن ٢٤٣٩ لسنة ٦٥ق جلسة ٧ . ١١ . ١٩٩٦ س٤٧ ص١٢٦٦)

وحيث إن النعي غير سديد ، ذلك أن محكمة الموضوع تستقل بإستخلاص قيام شركة الواقع أو عدم قيامها من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض ، مادامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، وإذ كان لا يعيب الحكم عدم مناقشة المخالفة التي بنى عليها الحكم المستأنف الذى ألغاه أو عدله طالما صدر قضاؤه موافقا لحكم القانون . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن محكمة الاستئناف أقامت قضاءها بوجود شركة فعليه بين الطاعن ومورث المطعون ضدهم على ما استخلصته من العقد المنشئ للشركة ومن مساهمة كل شريك فى رأسمال الشركة ، ولما كانت هذه الأسباب سائغة وتكفى لحمل قضائها وتؤدى إليه فإن مجادلة الطاعن فى هذا الصدد تعتبر مجادلة موضوعية في سلطة محكمة الموضوع فى تقدير الأدلة وأقوال الشهود واستخلاص القرائن تنحسر عنها رقابة محكمة النقض وإذ لا يعيبه عدم مناقشة أسباب حكم الدرجة الأولى الذى تناوله فى قضائه بالتعديل ومن ثم يكون النعى على الحكم المطعون فيه بهذه الأسباب على غير أساس.

(الطعن ٣٠٠٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٦ / ١٠ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

١ ـ أركان الشركة

مادة ٥٠٧

(١) يجب ان يكون عقد الشركة مكتوبا والا كان باطلا وكذلك يكون باطلا كل مايدخل على العقد من تعديلات دون ان تستوفي الشكل الذى أفرغ فيه ذلك العقد .

(٢) غير ان هذا البطلان لايجوز ان يحتج به الشركاء قبل الغير ، ولايكون له أثر فيما بين الشركاء أنفسهم ، الا من وقت ان يطلب الشريك الحكم بالبطلان .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٩٧ ليبى و٤٧٥ سورى و٦٢٨ عراقي و ٨٤٤ لبنانى و٦٥٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - يحدد هذا النص شكل عقد الشركة واثباته ، ويأخذ فى هذا الصدد بما هو مقرر عادة في التقنينات اللاتينية، والتقنين البولونى (م ٥٥٠)، أما الفقرة الثانية فهى مطابقة لنص المادة ٤ من تقنين الشركات البلجيكي.

أما عن شكل عقد الشركة ، مادامت لها شخصية مستقلة عن الشركاء فيجب ان يكون وجودها ثابتا قطعا . ولذلك يلزم كما يتطلب النص . أن يدون عقد الشركة فى ورقة رسمية ، أو فى ورقة عرفية ، والقانون التجارى هو الذى يبين على وجه الخصوص أنواع الشركات التى يمكن ان تقوم ... على مجرد كتابة عرفية ، وتلك التى يلزم فيها العقد

الرسمى . والشكل كما هو متطلب بالنسبة للعقد المنشئ للشركة ، كذلك يلزم توافره فى كل التعديلات الطارئة عليها . أما الاثبات فهو مرتبط بالشكل . على أن القواعد العامة تقضى بداهة بأنه لا يجوز للشركاء اثبات الشركة فى مواجهة الغير إلا بورقة عرفية أو رسمية فى حين ان الغير يمكنه اثبات قيام الشركة بكافة طرق الاثبات .

٢ - والبطلان هو الجزاء الذى يترتب على عدم توافر الشكل فى عقد الشركة ، وفيما يدخل عليه من تعديلات . على أن هذا البطلان نسبى اذ لو تقرر خلاف ذلك لكان فيه مساس بحقوق الغير . ولكن متى يتقرر هذا البطلان ؟ يجب أن نفرق :

(أ) فى علاقة الشركاء بالغير : اذا كان هناك خطأ فى جانب الشركاء ؛ وهو عدم اتباع الشكل القانونى ، فلا يجوز لهم التمسك بالبطلان فى مواجهة الغير ، أما الغير ذاته فان حقوقه لا تتأثر باهمال الشركاء وله اذا شاء ان يحتج بقيام الشركة وما أدخل عليها من تعديلات ، ويستطيع الاثبات بكافة الطرق ، كما أن له التمسك بالبطلان اذا رأى ذلك فى مصلحته ، فللدائن الشخصى لأحد الشركاء اذا كان مدينا فى الوقت ذاته للشركة ان يتمسك ببطلانها اذا أراد .

(ب) بالنسبة لعلاقة الشركاء فيما بينهم : لا يقوم البطلان الا من الوقت الذى يطلبه فيه أحد الشركاء ، وهذا الحل طبيعى فان الشركاء يتعاملون حتى ذلك الوقت على اعتبار أن الشركة صحيحة قائمة .

أحكام القضاء :

لما كان القانون المدنى قد أوجب فى المادة ٥٠٧ منه أن يكون عقد الشركة مكتوبا والا كان باطلا وأصبح بذلك عقد الشركة عقدا شكليا ، فانه لا يقبل فى اثباته بين طرفيه غير الكتابة ولا يجوز لهما الاتفاق على اثباته بغير هذا الطريق .

(نقض جلسة ١٧ / ١ / ١٩٦٦ س ١٧ مج فنى مدنى ص ١٨٢)

م ٥٠٧

استمرار الورثة فى استغلال نشاط مورثهم قيام شركة واقع فيما بينهم.

(نقض جلسة ٢٢ / ١٢ / ١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ١٠٧٩)

بطلان الشركة لعدم إستيفائها الشكل المطلوب . م ٥٠٧ مدنى . للغير أن يحتج به على الشركاء أو يغفله ويتمسك بوجود الشركة .

مؤدى نص المادة ٥٠٧ من التقنين المدنى ان للغير ان يحتج على الشركاء ببطلان الشركة لعدم إستيفائها الشكل المطلوب ولكن يجوز للغير ان يغفل بطلان الشركة وأن يتمسك بوجودها وفى هذه الحالة تعتبر الشركة صحيحة قائمة منتجة لآثارها .

(الطعن ١٨٢ لسنة ٤١ ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٠٣٧)

حق كل شريك فى شركة التضامن أو التوصية فى طلب بطلان الشركة لعدم اتخاذ إجراءات الشهر والنشر . علة ذلك . اعتبار الشركة الباطلة لعدم شهر ونشر عقدها قائمة فعلاً بين الشركاء فى الفترة من تكوينها إلى طلب البطلان . شرطه . أن تكون هذه الشركة قد باشرت أعمالها فعلاً . المواد ٤٨ ، ٤٩ ، ٥١ ، ٥٣ ، ٥٤ من قانون التجارة .

النص فى المواد ٤٨ ، ٤٩ ، ٥١ ، ٥٣ ، ٥٤ من قانون التجارة ... يدل على أن لكل شريك فى شركة التضامن أو التوصية الحق فى أن يطلب بطلان الشركة فى مواجهة باقى الشركاء لعدم اتخاذ اجراءات الشهر النشر حتى لا يبقى فى شركة مهددة بالإنقضاء فى أى وقت قبل الأجل المحدد لذلك بعقد تكوينها ، وتعتبر الشركة الباطلة لعدم شهر ونشر عقدها قائمة فعلاً بين الشركاء فى الفترة من تكوينها إلى طلب البطلان بشرط أن تكون هذه الشركة قد باشرت أعمالها فعلاً بأن اكتسبت حقوقا والتزمت بتعهدات وذلك حتى يمكن القول بوجود كيان لها من الواقع .

ليصل الشركاء من ذلك إلى تصفية العمليات المشتركة فلا ينفرد بنتائجها من ربح أو خسارة أحدهم دون الباقين .

(الطعن ١٣٢٦ لسنة ٥٥ق جلسة ١٤/٦/١٩٩٣ س٤٤ ص٦٦٦)

نزول أحد الشركاء المتضامنين عن حصته لشريك آخر . وجوب إشهاره بإعتباره تعديلاً لعقد الشركة . عدم جواز تمسك المتنازل بعدم الشهر للتخلص من إلتزاماته قبل المتنازل له .

يجوز في شركات التضامن نزول أحد الشركاء عن حصته في الشركة لواحد أو أكثر من شركائه فيها ويقع التنازل صريحاً منتجاً لآثاره فيما بين المتنازل والمتنازل إليه وإذ كانت المواد ٤٨ وما بعدها من قانون التجارة قد أوجبت شهر عقد شركة التضامن وما يطرأ عليها من تعديلات وكان تنازل الشريك عن حصته في الشركة يتضمن تعديلاً للعقد بخروج أحد الشركاء من الشركة فإنه يتعين لذلك شهره ويقع واجب الإشهار علي عاتق كل شريك إلا أنه إذا تخلف صاحب المصلحة في إجرائه ليضع حداً لمسئوليته قبل الغير فإن ذلك يعد منه تقصيرا ولايجوز له أن يتمسك بعدم حصول الشهر ليفيد من تقصيره ويتخلص من إلتزاماته قبل المتنازل له من الشركاء .

(الطعن ٥٦٨٠ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٧/٣/١٩٩٥ س٤٦ ص٥٤٢)

شركات الواقع . جواز إثبات وجودها بالبينة . استقلال محكمة الموضوع باستخلاص قيامها أو عدمه من ظروف الدعوى وقرائن الحال دون رقابة عليها من محكمة النقض . شرطه . إقامة قضاءها على أسباب سائغة .

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن شركات الواقع يجوز إثبات وجودها بالبينة ، وتستقل محكمة الموضوع بإستخلاص قيامها أو عدمه من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعنان ١٢٨ ، ٥٤٩ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٥/٦/١٩٩٦ س٤٧ ص١٠٢٥)

وجوب أن يكون عقد الشركة مكتوباً وإلا كان باطلاً . مؤدى ذلك. اعتباره عقداً شكلياً لا يجوز الاتفاق بين طرفيه على إثباته بغير الكتابة.

(الطعن ٥٠٤٣ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٤/٢٦ لم ينشر بعد)

عقد الشركة يستعصي بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي للبطلان المنصوص عليها في المادة ١٤٢ من القانون المدنى . علة ذلك . إبطال عقد الشركة أو بطلانه لا يمنع أن تظل آثاره التى أنتجها من قبل قائمة. إعتبار العقد باطلاً من وقت الحكم النهائى الصادر بالبطلان لا قبله. أثره . حق الشركاء فى تصفية الشركة اتفاقاً أو قضاء .

لئن كان النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٤٢ من القانون المدنى قطعي الدلالة على الأثر الرجعي للإبطال أو البطلان وعلى شموله العقود كافة إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدورى التنفيذ - كالشركة - أنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى ينعقد عليه طالما أنها قد باشرت بعض أعمالها فعلاً بأن اكتسبت حقوقاً والتزمت بتعهدات يتعذر الرجوع فيما نفذ منها ، فإذا بطل أو أبطل عقد الشركة بعد ذلك فإن آثاره التى أنتجها من قبل تظل قائمة عملياً ولا يعد العقد باطلاً إلا من وقت الحكم النهائى الصادر بالبطلان لا قبله ويعتبر البطلان هنا بمثابة إلغاء لعقد الشركة فى حقيقة الواقع فيكون للشركاء من بعد الحق فى تصفيتها اتفاقاً أو قضاء لتوزيع ما أنتجته من ربح أو خسارة بينهم كل بحسب نصيبه .

(الطعن ٣٦٦١ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢١)

عقد الشركة . يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى للبطلان المنصوص عليها فى المادة ١٤٢ من القانون المدنى . علة ذلك . إبطال عقد الشركة أو بطلانه لا يمنع أن تظل آثاره التى انتجها من قبل قائمة . اعتبار العقد باطلاً من وقت الحكم النهائى الصادر بالبطلان لا قبله . أثره . حق الشركاء فى تصفية الشركة اتفاقاً أو قضاء .

لئن كان النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٤٢ من القانون المدنى قطعى الدلالة على الأثر الرجعى للإبطال أو البطلان وعلى شموله العقود كافة إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدورى التنفيذ - كالشركة - أنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى لأن الزمن فيه معقود لذاته بإعتباره أحد عناصر المحل الذى ينعقد عليه طالما أنها قد باشرت بعض أعمالها فعلاً بأن اكتسبت حقوقاً والتزمت بتعهدات يتعذر الرجوع فيما نفذ منها ، فإذا بطل أو أبطل عقد الشركة بعد ذلك فإن آثاره التى انتجها من قبل تظل قائمة عملياً ولا يعد العقد باطلاً إلا من وقت الحكم النهائى الصادر بالبطلان لا قبله ويعتبر البطلان هنا بمثابة إلغاء لعقد الشركة فى حقيقة الواقع فيكون للشركاء من بعد الحق فى تصفيتها اتفاقاً أو قضاءً لتوزيع ما أنتجته من ربح أو خسارة بينهم كل بحسب نصيبه .

(الطعن ٣٦٦١ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢١/١٢/٢٠٠٠)

مادة ٥٠٨

تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة ، وانها واردة علي ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به . مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٩٩ ليبى و٤٧٦ سورى و٦٢٩ عراقى و ٨٤٩ لبنانى و٢/٦٥٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

لا يعتبر شريكا من لا يساهم بنصيب فى مال الشركة وكما يبدو من التعريف يجوز ان تكون الحصة عملا يقوم به الشريك أو مالا يقدمه

والمقصود بالعمل هو الجهود الشخصى للشريك للشريك تنتفع به الشركة أما المال فهو بمعناه القانونى كل عنصر فى الشركة يقتطعه الشريك من ماله الخاص ويدخل في رأس المال المشترك المملوك للشركة فهو يشمل اذن الأموال المادية منقولة أو عقارية ثم الأموال المعنوية كالحقوق الشخصية ومحل التجارة والملكية الأدبية وحقوق المؤلفين وشهادات الاختراع ولا يتطلب المشروع فى الحصص أن تكون متساوية القيمة كما انه ليس من الضرورى أن تكون من نوع واحد فقد يشترك شخص بعمله وآخر بمبلغ من النقود وثالث بمحله التجارى. كذلك يجوز ان تكون الحصة ملكية مال ما أو مجرد الانتفاع به .

أحكام القضاء :

اذا كان لا يوجد بين الشريكين اتفاق على حصة كل منهما فى الشركة فان كل منهما يكون بحق النصف فيها .

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ١٣ق - جلسة ٢٧ / ٤ / ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص٦٨٨)

مادة ٥٠٩

لا يجوز ان تقتصر حصة الشريك على مايكون له من نفوذ . أو على مايتمتع به من ثقة مالية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٠ ليبى و٤٧٧ سورى و ٨٥٠ لبنانى و٦٥٧ / ١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

مادة ٥١٠

اذا تعهد الشريك بأن يقدم حصته فى الشركة مبلغا من النقود ، ولم يقدم هذا المبلغ ، لزمته فوائده من وقت استحقاقه من غير حاجة الى مطالبة قضائية أو اعذار، وذلك دون اخلال بما قد يستحق من تعويض تكميلى عند الاقتضاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية ، المواد التالية :

مادة ٥٠١ ليبى و٤٧٨ سورى و٦٣٠ عراقى و ٨٥٧ لبنانى.

المذكرة الايضاحية :

ان أول التزام يقع على عاتق الشريك هو الوفاء بحصته، وهو التزام قائم بمقتضى العقد ذاته . ولذلك لم ير المشروع حاجة للنص عليه صراحة كما فعلت بعض التقنينات . كذلك لم يتعرض المشروع لتحديد الوقت الذى يجب فيه الوفاء بهذا الالتزام ، لأنه يكفى فى هذا تطبيق القواعد العامة ، ومقتضاها أن على الشريك أن يؤدى حصته فى رأس المال فى الوقت المتفق عليه ، فاذا لم يحدد وقت معين وجب ان يوفى بحصته بمجرد قيام العقد .

ولكن المشروع يتعرض لتنظيم الوفاء بالحصص وكيفية دخولها فى رأس مال الشركة ، فاذا كانت الحصة مبلغامن النقود لم تدفع فى الوقت المتفق عليه ، فان المادة ٦٩٣ من المشروع تقرر استثناءين من القواعد العامة:

١ - تسرى فوائد المبلغ بحكم القانون دون حاجة لأى انذار من اليوم الذى كان يجب فيه الوفاء بالحصة . مع أنه طبقا للمبدأ الوارد بالمادتين ٤٢٦ ، ٥١٥ من التقنين الحالى لابد من الاعذار حتى تسرى الفوائد .

٢ - يجوز المطالبة بتعويض علاوة على الفوائد القانونية اذا ثبت وجود ضرر ، وذلك دون حاجة لاثبات سوء نية الشريك ، مع أنه طبقا للقواعد العامة لا يلتزم المدين فى حالة تأخره فى الوفاء بالمبالغ الا بالفوائد القانونية وذلك ما لم يثبت سوء نيته ، وهذا الحكم يبرره أن مجرد الاهمال من جانب الشريك قد يضر بحسن سير الشركة التى يجب ان تتوفر لها من وقت قيامها كل الأموال اللازمة .

مادة ٥١١

(١) اذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو حق عينى آخر ، فان أحكام البيع هى التى تسرى فى ضمان الحصة اذا هلكت ، أو استحقت ، أو ظهر فيها عيب أو نقص .

(٢) أما اذا كانت الحصة مجرد الانتفاع بالمال ، فان أحكام الايجار هى التى تسرى فى كل ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٢ ليبى و٤٧٩ سورى و٦٣١ عراقى و ٨٥٩ لبنانى و٦٥٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - تنظم هذه المادة كيفية دخول الحصه العينية فى رأس مال الشركة ، فاذا كانت الحصة ملكية مال أو حق عينى آخر عليه فان الشريك يتخلى نهائيا عن حقوقه على الشئ الذى يصبح ملكا للشركة، كما لو كان الأمر يتعلق ببيع من الشريك الى الشركة . على أن تنازل الشريك فى

هذه الحالة ليس بمثابة بيع تماما ، وانما هو يشبه البيع من حيث كيفية انتقال الملكية ، ووسائل العلانية فتنطبق أحكام انتقال الملكية فى المبيع منقولا أو عقارا ويلزم استيفاء اجراءات الشهر المقررة للحقوق العينية العقارية ، وبعض الحقوق المنقولة كاعلان المدين المحال عليه فى حوالة الحقوق الشخصية ، وكذلك اتباع الاجراءات المقررة فى التنازل عن شهادة الاختراع والمحل التجارى ، كما تنطبق أيضا فيما يتعلق بتبعة الهلاك الأحكام التى ذكرناها فى البيع ، وأخيرا يضمن الشريك حصته فى رأس المال كضمان البائع للمبيع ، فتطبق أحكام ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية والعجز فى المقدار .

٢ - فاذا كانت الحصة واردة على مجرد الانتفاع بالمال ، فان ملكيتها تبقى للشريك وتكون الشركة بمثابة مستأجرة لها ، وعليها التزام بردها فى نهاية المدة وتنازل الشريك عن الانتفاع وان كان لايعتبر ايجار الا أنه يشبه الايجار من حيث اجراءات العلانية وأحكام الضمان وتبعة الهلاك، وعلى ذلك اذا كان الانتفاع واردا على عقار ، وكانت مدته تزيد عن الحد المقرر قانونا ، وجب التسجيل طبقا للقواعد المقررة فى الايجار ، كذلك يتحمل الشريك تبعة الهلاك لانه مازال مالكا للحصة ، ويلتزم أيضا بالضمان قبل الشركة .

أحكام القضاء :

مقتضى ما تنص عليه المادة ٥١١ من القانون المدنى من تطبيق أحكام البيع اذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو أى حق عينى آخر ، انه اذا كانت حصة الشريك الموصى هى ملكية عقار أو أى حق عينى آخر، فان هذا الشريك يكون ملزما بمجرد عقد الشركة بنقل حق الملكية أو الحق العينى الى الشركة ، كما يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع الى المشترى، ولاينتقل هذا الحق الا بالتسجيل سواء كان ذلك فيما بين الشريك والشركة ، أو بالنسبة للغير ، لأن عقد الشركة فى هذه الحالة يعتبر عقدا ناقلا للملكية فيجب تسجيله حتى تنتقل ملكية الحصة العينية الى الشركة.

(الطعن ٢٨٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٦٩س ٢٠ص ١٠٠٢)

مادة ٥١٢

(١) اذا تعهد الشريك بأن يقدم حصته فى الشركة عملا وجب عليه ان يقوم بالخدمات التى تعهد بها ، وان يقدم حسابا عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذى قدمه حصة له .

(٢) على انه لا يكون ملزما بأن يقدم للشركة مايكون قد حصل عليه من حق اختراع ، الا اذا وجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٣ ليبى و٤٨٠ سورى و٦٣٢ عراقى و٨٦٠ لبنانى و٦٥٨ / ٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

اقتبس المشروع هذا النص من المادة ٨٦٠ من التقنين اللبنانى وحكمه غنى عن التعليق ، اذ من الثابت ان على الشريك التزاما بعدم الاضرار بالشركة (٧٠٤ فقرة أولى من المشروع) ، فلا يجوز له اذن ان يزاول صناعة منافسة للشركة ، كما لا يجوز له ان يقوم بأى عمل آخر اذا كان قد تعهد وقف كل وقته على الشركة .

وقد رأى المشروع من الضرورى أن ينص على أنه اذا كانت الحصة هى مجرد عمل الشريك فانها لا تتضمن حقوق الملكية الصناعية المرتبطة بشهادة اختراع .

أحكام القضاء :

متى كان يبين مما أورده الحكم من شرائط الاتفاق المحرر بين الطاعن والمطعون عليها أن المحكمة كيفت العقد التكييف القانونى الصحيح ، اذ اعتبرته عقد شركة وتحدثت عما قامت به المطعون عليها من جهد للحصول

على تصاريح الاستيراد ، وان هذا الجهد كان محل تقدير الطاعن نفسه حتى لقد قبل أن يكون للمطعون عليها لقاءه النصف فى أرباح الشركة محل النزاع ، كما كتب لمدير الشركة المطعون عليها مشيدا بهذا الجهد ، وبأنه لولاه لاستحال على الطاعن الحصول على التصاريح ، وكانت المحكمة قد اعتبرت هذا العمل الذى قامت به الشركة المطعون عليها حصة قانونية بالاضافة الى ما تتمتع به من سمعة تجارية ، فان القول بعد هذا بأن العقد بلا سبب غير صحيح فى القانون أما ما ينعاه الطاعن من أن سمعة الشركة المطعون عليها التجارية لم تكن محل تقدير العاقدين عند التعاقد وأن التصاريح صدرت باسم الطاعن فمردود بأن المحكمة فسرت نية المتعاقدين تفسيرا سائغا وهذا يعد تقدير موضوعى .

(الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٢٠ق - جلسة ١٦ / ١٠ / ١٩٥٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاماص ٦٨٨)

المناط في تكييف العقود واعطائها الأوصاف القانونية الصحيحة هو ما عناه العاقدان فيها ، واذ كان ما انتهت اليه المحكمة من تكييف العقد بأنه ينطوى على عقد عمل وليس شركة لا خروج فيه على نصوص هذا العقد وتؤدى اليه عباراته وما استخلصته المحكمة منها من قيام عنصر التبعية الذى يتمثل فى خضوع العامل لرب العمل واشرافه ورقابته ، مما يتعارض وطبيعة عقد الشركة ، وكان لا يتنافى مع هذا التكييف تحديد أجر المطعون ضده بنسبة مئوية من صافى الأرباح : اذ ليس ثمة ما يمنع من تحديد أجر العامل على هذه الصورة دون أن يغير ذلك من طبيعة عقد العمل ، وكان ما أورده فى أسباب الحكم الأخرى التى عينتها الطاعنة لم يكن الا استطرادا زائدا من الحكم يستقيم بدونه. مما يكون معه النعى على ما تضمنته هذه الأسباب الزائدة غير منتج فان النعى على الحكم المطعون فيه بأنه أخطأ فى تكييف العقد بأنه عقد عمل يكون على غير أساس .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٣/٣ ١٩٧٣ س ٢٤ص ٣٧٢)

مادة ٥١٣

اذا كانت الحصة التى قدمها الشريك هى ديون له فى ذمة الغير، فلا ينقضى التزامه للشركة الا اذا استوفيت هذه الديون .

ويكون الشريك فوق ذلك مسئولا عن تعويض الضرر، اذا لم توف الديون عند حلول أجلها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٤ ليبى و٤٨١ سورى و٦٣٣ عراقى و ٨٥٨ لبنانى و٩٩٧ (مغربى) .

المذكرة الايضاحية :

هذه المادة مقتبسة من المادتين ٩٩٧ من التقنين المراكشى و ٨٥٨ من التقنين اللبنانى . وهى تقرر حكما مخالفا لأحكام الضمان فى حوالة الحقوق العادية ، اذ المبدأ العام هو أن المحيل لا يسأل الا عن وجود الحق المحال ولايضمن يسار المحال عليه فى الحال أو فى الاستقبال الا اذا اشترط ذلك صراحة. لكننا نستحسن الخروج على هذا المبدأ فى حالة الشريك لانه وقد تعهد بتقديم حصته ديونا له فى ذمة الغير ، يعتبر ضامنا ليسار المدين فى الحال وفى الاستقبال. وتتفادى بذلك ما قد يقع عملا من غش اذا وفى الشريك حصته النقدية عن طريق تقديم ديون له قبل الغير يستحيل استيفاؤها. كما ان هذا النص يقضى على النزاع القائم فى الفقه بصدد هذا الموضوع.

أحكام القضاء :

الأصل ورود حصة الشريك على ملكية الشئ الذى يقدمه فى الشركة . الاستثناء . جواز ورودها على حق شخصى يتعلق بالشئ الذى يتقدم به كمجرد الإنتفاع به واستعماله لمدة محدده . مؤدى ذلك . حق هذا الشريك فى استرداد هذا الشئ فى نهاية المدة . علة ذلك .

(الطعن ٢٢٩٦ لسنة٥٢ ق جلسة ٢٠/ ٥/ ١٩٨٨ س٣٩ص ٨٩٠)

مادة ٥١٤

(١) اذا لم يبين عقد الشركة نصيب كل من الشركاء في الأرباح والخسائر ، كان نصيب كل منهم فى ذلك بنسبة حصته فى رأس المال .

(٢) فاذا اقتصر العقد على تعيين نصيب الشركاء فى الربح ، وجب اعتبار هذا النصيب في الخسارة أيضا ، وكذلك الحال اذا اقتصر العقد على تعيين النصيب فى الخسارة .

(٣) واذا كانت حصة أحد الشركاء مقصورة على عمله وجب ان يقدر نصيبه في الربح والخسارة تبعا لما تفيده الشركة من هذا العمل فاذا قدم فوق عمله نقودا أو أى شئ آخر ، كان له نصيب عن العمل وآخر عما قدمه فوقه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٥ ليبى و٤٨٢ سورى و٦٣٤ عراقى و ٨٩٤ لبنانى و٦٥٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء :

محل أعمال المادة ٥١٤ من القانون المدنى التى تقضى بأنه اذا اقتصر عقد الشركة على تعيين نصيب الشركاء فى الربح كان هذا النصيب هو المعتبر فى الخسارة عند قيام الشركة بتوافر أركانها ومنها نية المشاركة أما اذا انتفت هذه النية باتجاه نية الشريك الى عدم المساهمة فى تحمل مخاطر الشركة والى المشاركة فى الربح دون الخسارة. فانه لا محل لاعمال حكم تلك المادة .

(الطعن ٣٥٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢١ ٣ ١٩٦٨ س١٩ ص ٥٨٨)

د ٥١٤

محل اعمال المادة ٥١٤ من القانون المدنى التى تقضى بأنه اذا اقتصر عقد الشركة على تعيين نصيب الشركاء فى الربح كان هذا النصيب هو المعتبر فى الخسارة عند قيام الشركة بتوافر أركانها ومنها نية المشاركة اما اذا انتفت هذه النية باتجاه نية الشريك الى عدم المساهمة فى تحمل مخاطر الشركة والى المشاركة فى الربح دون الخسارة فانه لا محل لاعمال حكم تلك المادة .

(الطعن ٣٥٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢١/٣/١٩٦٨ س ١٩ ص ٥٨٨)

للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها ومن مقتضى هذه الشخصية أن تكون لها ذمة مالية مستقلة عن ذممهم ، وتعتبر أموالها ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ؛ كما تخرج حصة الشريك فى الشركة عن ملكه . وتصبح مملوكة للشركة، ولا يكون للشريك بعد ذلك الا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح أو نصيب فى رأس المال عند تصفية الشركة ونصيبه هذا يعتبر دين فى ذمة الشركة يجوز لدائنيه ان ينفذوا عليه تحت يدها . وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قد أقر فى الخطاب المؤرخ .... بأن الضمان المعطى له من الشركة بشأن الأتعاب المستحقة على .... أحد الشركاء فى الشركة الطاعنة ينصب على قيمة رأسماله وأرباحه فى الشركة بحيث اذا لم توجد أية أرصدة مستحقة له فى ذمة الشركة يكون الضمان لاغيا، ولا يجوز الرجوع بموجبه؛ وكان مجرد كون .... شريكا فى الشركة وله نصيب فى أرباحها ورأسمالها لا يفيد وجود أرصدة مستحقة له قبلها من قيمة أرباحه ورأسماله فيها تكفى لسداد دين المطعون ضده . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بالزام الشركة بدفع الدين المستحق للمطعون ضده فى ذمة .... أحد الشركاء فيها قبل أن يتحقق من أن له لدى الشركة رصيدا مستحقا يكفى للوفاء بهذا الدين وقبل ان يتحقق أيضا من أن المطعون ضده قد نفذ ما التزم به فى الاتفاق المؤرخ .... والذى قبل فيه ان يرجئ المطالبة بالدين حتى ينفذه ، فانه يكون مخالفا للقانون ومشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٥/٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٣٣٧)

مادة ٥١٥

(١) اذا اتفق على ان أحد الشركاء لايساهم فى أرباح الشركة أو فى خسائرها ، كان عقد الشركة باطلا.

(٢) ويجوز الاتفاق على اعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله من المساهمة فى الخسائر ، بشرط الا يكون قد تقرر له أجر عن عمله.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٦ ليبى و٤٨٣ سورى و٦٣٥ عراقى و ٨٩٥ لبنانى و٦٦٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - يطابق هذا الحكم الوارد بالمادة ٤٣٤ - ٥٢٩ - ٥٣٠ من التقنين الحالى ، وهو يقرر بطلان شركة الأسد ، والحكم الوارد به نتيجة معقولة لطبيعة عقد الشركة : تعاون الشركاء لتحقيق عمل مشترك ونية المساهمة فى هذا العمل عن طريق قبول بعض الأخطار ، فلا يجوز اذن الاتفاق على أن يستولي واحد أو أكثر من الشركاء على كل الأرباح، أو ألا يتحمل نصيبا من الخسارة . ولا يلزم لتطبيق النص ان يكون الاعفاء منصبا على تحمل كل الخسارة أو الاستئثار بكل الربح كاملا بل يكفى ان يكون نصيب الشريك فى الخسارة أو الربح تافها لدرجة يتبين معها أنه صورى . ويترتب على مخالفة هذا الحكم بطلان العقد كله ، لأن الشروط الأساسية فى الشركة وحدة لا تتجزأ . وقد يكون الشريك لم يقبل التعاقد الا بناء على الشرط الباطل ، ومن رأى الفقه والقضاء ان البطلان مطلق فى هذه الحالة . ويجوز للشركاء كما يجوز للغير التمسك به ولكننا نرى ان

المقصود هو حماية الشركاء وأنه يكفي لتحقيق هذا الغرض تقرير بطلان نسبي . يحتج به الشريك الذى يحرم من المساهمة فى الأرباح أو يقع عليه وحده عبء الخسارة .

٢ - أما الفقرة الثانية فهي تقرر رغم ذلك جواز اعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله . من المساهمة في الخسائر وهى ليست باستثناء من حكم الفقرة الأولى لان هذا الشريك يتحمل نصيبه فى الخسارة .اذ هو لايحصل على الأجر الذى يعطي له عادة على عمله . ولكن هذا الحكم قاصر على حالة الشريك الذى يقدم عملا ولا ينطبق على الشريك الذى يقدم حصة هى مجرد الانتفاع بمال ما . وعلى الأخص الانتفاع بمبلغ من النقود .

أحكام القضاء :

ان الفقرة الثانية من المادة ٤٣٤ مدنى تشمل بعموم نصها من دخل فى الشركة بعمله فقط ومن يدخل بعمله مع حصة مالية فلا تكون الشركة باطلة اذا اشترط من ساهم فيها بحصة مالية وعمل فنى اعفاء حصته المالية من أية خسارة لانه فى هذه الحالة يكون قد تحمل فى الخسارة ضياع عمله الفنى بلا مقابل وهذا يكفى لتصحيح الشركة كنص تلك الفقرة .

(الطعن رقم ٨ لسنة ٣ ق - جلسة ٢٢ / ٦ / ١٩٣٣ ص ٦٨٨)

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بصحة عقد الشركة المبرم بين الطاعن والمطعون عليها قد قرر ان المادة ٥٣٠ من القانون المدنى المختلط تشمل بعموم نصها من دخل الشركة بعمله فقط ومن دخل بعمله مع حصة مالية وأن الشركة لا تكون باطلة اذا اشترط من أسهم فيها بحصة مالية فوق عمله اعفاء حصته المالية من أية خسارة لأنه فى هذه الحالة يكون قد تحمل فى الخسارة ضياع وقته وجهده بلا مقابل فان ماقرره هذا الحكم هو صحيح فى القانون .

(الطعن ٣٣١ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٦ / ١٠ / ١٩٥٢ س ٢٥ ص ٦٨٨)

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن النص في الفقرة الأولى من المادة ٥١٥ من القانون المدني على أنه «إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم في أرباح الشركة أو في خسائرها ، كان عقد الشركة باطلاً » . مفاده - وعلى نحو ما جاء بالأعمال التحضيرية تعليقاً عليها - أن البطلان المطلق - لا عدم القابلية للإبطال - هو جزاء الشرط الوارد في عقد الشركة القاضي بعدم مساهمة الشريك في الأرباح أو في الخسارة تنتفي معه نية المشاركة لديه وتبعاً لذلك لايقتصر أثره على إبطال الشرط وإنما بطلان العقد كله بإعتباره أحد الشروط الأساسية التي تعد وحدة لا تتجزأ ، ومن ثم يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به ويحكم به القاضي من تلقاء نفسه .

(الطعن ١٩٠٢ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٣ لم ينشر بعد)

٢ ـ ادارة الشركة

مادة ٥١٦

(١) للشريك المنتدب للادارة بنص خاص فى عقد الشركة ان يقوم ، بالرغم من معارضة سائر الشركاء ، بأعمال الادارة وبالتصرفات التى تدخل فى غرض الشركة ، متى كانت أعماله وتصرفاته خالية من الغش . ولايجوز عزل هذا الشريك من الادارة دون مسوغ ، مادامت الشركة باقية .

(٢) واذا كان انتداب الشريك للادارة لاحقا لعقد الشركة ، جاز الرجوع فيه كما يجوز فى التوكيل العادى .

(٣) أما المديرون من غير الشركاء فهم دائما قابلون للعزل .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥١٠ ليبى و٤٨٤ سورى و٦٣٦ عراقى و ٨٨٣ لبنانى .

المذكرة الايضاحية :

تتناول المادة حق الشركاء في ادارة الشركة في الحدود المبينة فى العقد، أو فى حالة سكوت العقد طبقا للقواعد التى يقررها المشرع ، وتعرض لحالة ما اذا كانت الادارة متروكة لمدير هو أحد الشركاء أو شخص غير شريك . ويحدد النص طريقة تعيين المدير ، وكيفية عزله ، وسلطاته .

أما عن طريقة تعيين المدير ، فهو إما ان يعين بنص خاص فى عقد الشركة وأما ان يتم تعيينه باتفاق لاحق للعقد ، والشرط اللازم فى الحالتين

هو رضاء جميع الشركاء ، لأن التعيين بالنسبة للمدير المعين بالعقد هو جزء من الاتفاق ويجب رضاء جميع الشركاء به . وكذلك بالنسبة للمدير المعين باتفاق لاحق ، لابد من اجماع الشركاء عليه لأن الاتفاق الجديد يتضمن خروجا على العقد الأول .

وفيما يتعلق بعزل المدير ، يميز النص بين الشريك المدير المعين بعقد الشركة والمدير من غير الشركاء المعين بالعقد كذلك والمدير العادى المعين باتفاق لاحق أما الشريك الذى يعين مديرا بالعقد فلا يجوز عزله الا لسبب مشروع يبرر فسخ الاتفاق على التعيين كالاخلال بالتزامات ، أو اعمال الخيانة ، أو عدم المقدرة على العمل ، لأن الاتفاق على تعيين المدير هو جزء من عقد الشركة يأخذ حكمه من حيث الالزام ، فان كان المدير المعين من غير الشركاء جاز عزله دائما لأن علاقة هذا المدير بالشركاء لم تخرج عن كونها وكالة يجوز الرجوع فيها طبقا للقواعد العامة . ولذلك تقرر الفقرة الثالثة جواز عزل المديرين من غير الشركاء دائما ، وهو نفس الحكم الوارد بالمادة ٤٣٦ / ٥٣٢ من التقنين الحالى . وعلى هذا النحو يضع المشروع حدا للنزاع القائم فى الفقه والقضاء . أما المدير العادى المعين باتفاق لاحق ، فهو وكيل عادى يجوز عزله بمحض الارادة طبقا للقواعد العامة ويحدد عقد الشركة عادة من له الحق فى عزل المدير » فاذا سكت العقد وجب بالنسبة للمدير الشريك المعين بالعقد ان يقرر القاضى بناء على طلب واحد أو أكثر من الشركاء ، وجود سبب شرعى يبرر عزله . أما المدير من غير الشركاء المعين بالعقد وكذلك المدير العادى . فيجوز عزلهما بمجرد ارادة الشركاء دون حاجة لتدخل القضاء، انما يلزم اجماع الشركاء . أو على الأقل موافقة الذين قاموا بالتعيين على أنه اذا كان هناك مبرر شرعي للعزل . جاز لأحد الشركاء وحده ان يرفع دعوى قضائية بطلب العزل . ولا يترتب على عزل المدير انحلال الشركة ، والا التزم الشركاء بالاحتفاظ بمدير خائن أو غير كفء تفاديا لانحلال شركة ناجحة . ثم ان الأمر لايتعدى مجرد انهاء الوكالة المعطاة للمدير . فيكون للشركاء اذن إما ادارة الشركة جماعة طبقا للقواعد العامة أو تعيين مدير جديد .

أما فيما يتعلق بسلطات المدير . اذا كان العقد لم يحددها تحديداً كافيا . أو لم تحدد في الاتفاق اللاحق الذى تم به التعيين . فانه يجب منطقيا أن نعتبر الشركاء قد منحوا المدير السلطات اللازمة للوصول الى الغرض المقصود . وتحقيق غاية الشركة . ولذلك يقرر النص انه يجوز للشريك « بالرغم من معارضة سائر الشركاء أن يقوم بأعمال الادارة » . وبناء على ذلك يكون للمدير حتما كل سلطات الادارة التى يتطلبها نشاط الشركة ، لكن كما تقرر المادة ٤٣٩ / ٥٣٦ من التقنين الحالى ، ليس للمديرين أن يفعلوا شيئا مخالفا للغرض المقصود من الشركة على أنه كمبدأ عام لا يستطيع المدير ، بدون رضاء الشركاء، وعدم وجود شرط خاص في العقد ، أن يعقد صلحا أو تحكيما ، أو يتنازل عن ضمان، أو رهن للشركة ، أو يبرئ مدينا من الدين . أو يقبل رفع الرهن قبل الوفاء بالدين المضمون ، أو يقترض باسم الشركة ، أو يرهن عقاراتها ، أو يبيع فيما عدا حالات البيع الداخله في غرض الشركة .

أحكام القضاء :

اعتبار توقيع الشريك المدير في شركة التضامن باسمه على تعهد من تعهدات الشركة دون بيان عنوان الشركة مجرد قرينة على تعامله لحسابه الخاص يجوز اثبات عكسها بكافة طرق الاثبات.

توقيع الشريك المدير فى شركة التضامن باسمه على تعهد من التعهدات دون بيان عنوان الشركة لا يترتب عليه بمجرده اعفاء الشركة من الالتزام وانما يقوم قرينة على أن الشريك المدير يتعامل في هذه الحالة لحسابه الخاص وهى قرينة تقبل اثبات العكس بكافة طرق الاثبات بما فيها القرائن .

(الطعن رقم ٩١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٧/٧/١٩٥٥)

لما كان عضو مجلس الادارة المنتدب هو الذى يمثل الشركة أمام القضاء في جميع الدعاوى التى ترفع منها أو عليها وكان مجلس الادارة قد اختار لجنة ثلاثية من أعضائه لتتولى ادارة الاعمال وتمارس سلطات العضو المنتدب حتى يبت نهائيا فى شغل هذا المركز فان هذه السلطات تنتقل الى

للجنة الثلاثية التي حلت محل العضو المنتدب . وإذا لم يغل قرار مجلس الادارة على عدم جواز انفراد أى من أعضاء هذه اللجنة بالادارة فان لكل عضو من أعضائها أن يقوم وحده بأى عمل من أعمال الادارة المختلفة التى عهد بها مجلس الادارة الى اللجنة ويدخل فيها توكيل المحامين والاتفاق على الأتعاب على أن لكل من العضوين الآخرين أن يعترض على العمل قبل تمامه والا كان هذا الاتفاق ملزما للشركة لصدوره ممن يمثلها قانونا عملا بالمادة ١٠٥ من القانون المدني.

(الطعن ٣٣٨ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٦٦س١٧ص٩١٦)

لا تتأثر الخصومة بما يطرأ على شخصية ممثل الشركة من تغيير .

الشركة ذات شخصية مستقلة عن شخصية مديرها باعتبارها الأصيلة فى الدعوى المقصودة بذاتها بالخصومة دون ممثلها فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير .

(الطعن ٣١٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٦٩س٢٠ص١٠٦٣)

انفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافا لما تضمنه العقد ، ومدة إستمرارها الفعلى ومقدار ما انتجته أثناء قيامها هو من الوقائع المادية التى يجوز اثباتها بكافة طرق الإثبات ولا مخالفة فى ذلك لما هو ثابت فى العقد، لما كان ذلك فلا على المحكمة إن هى ندبت خبيرا لبحث الوقائع المادية سالفة البيان وصرحت له بسماع شهود دون حلف اليمين.

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣٩ - جلسة ٢ / ١١ / ١٩٧٤ س٢٥ص١٢٩١)

القيود الواردة بالمادة ٢٤ ق ٢٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بق ١١٤ لسنة ١٩٥٨ - سريانها على ما يتقاضاه اعضاء مجلس الادارة بصفتهم هذه دون مديرى الشركة - عضو مجلس الادارة الذى يجمع بين هذه الصفة وعمل المدير - خضوعه للقيود سالفة الذكر بصفته الأولى دون الأخيرة .

مفاد نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ – معدلة بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ والمادة ٤٢ منه ، وعلى ضوء ما أوردته المذكرة الايضاحية لهذا القانون من أن « القيد الوارد بالمادة ٢٤ الخاص بمقدار الراتب المقطوع يقتصر على ما يتناوله عضو مجلس الادارة بصفته هذه فإن كلف بعمل آخر في الشركة كما لو عين مديرا لها كان من حقه ان يؤجر على هذا العمل دون أن يحتسب الأجر ضمن الراتب المقطوع » ، أن المشرع أورد قيودا فى المادة ٢٤ خص بها أعضاء مجلس الادارة بصفتهم هذه دون المديرين الاجراء الذين يختص مجلس الادارة بتعيينهم والذين تقوم علاقتهم بالشركة على أساس من عقد العمل ، وأن من كان يجمع من أعضاء المجلس بين صفته هذه وبين عمل المدير – وذلك قبل حظر الجمع بمقتضى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ – يخضع لهذه القيود بصفته الأولى دون هذه الصفة الأخيرة ، وأن ما أوردته المادة ٤٢ سالفة البيان هو وسيلة لتمكين جماعة المساهمين من مباشرة حقوقهم فى الاشراف على تقدير أجور ومكافآت أعضاء مجلس الادارة بصفتهم هذه ومراقبة موافقتها لنظام الشركة وما يقرره القانون بشأنها ، كما أن الفقرة (ج) من تلك المادة صريحة فى أنها تعنى المبالغ التى لا يملك المجلس حق تقريرها وانما مجرد اقتراحها ولاتنصرف الى الأجور التى يحصل عليها المديرون لقاء عملهم هذا ، واذ كانت المكافآت محل النزاع انما تقرر صرفها للمطعون ضده وعلى ما هو ثابت من تقريرات الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه – مقابل قيامه بعمله مديرا للشركة سواء أبان فترة جمعه بين هذا العمل وعضوية مجلس الادارة أو فى الفترة التالية والتى تفرغ فيها لعمله الأول ، فانه لم يكن ثمة موجب لتضمين الكشف التفصيلى المنوه عنه بالمادة ٤٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بيانا بها .

(الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٤٠ ق – جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٧٥)

من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه متى كان للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية مديرها وكانت هى المقصودة بذاتها بالخصومة فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٠ ق – جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٧٦ س٢٧ ص٣٠١)

م ٥١٦

لما كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه - بجواز جمع المطعون عليه بين ادارة شركة التوصية بالأسهم وعضوية مجلس ادارة الشركة المساهمة - الا أن الشركة المساهمة أذنت له بأن يقوم الى جانب عمله بها بتصفية التزاماته لشركة التوصية بالأسهم ووافقت المؤسسة التى تتبعها الشركة الأولى على هذا القرار ، وذلك عملا بما نصت عليه المادة ٣٠ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بعد تعديلها بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ من أنه لا يجوز لعضو مجلس ادارة شركة المساهمة ان يقوم بصفة دائمة بأى عمل فنى أو ادارى بأية صورة كانت فى شركة مساهمة أخرى الا بترخيص من رئيس الجمهورية وقد أصبح هذا الترخيص طبقا للمادة ٢٩ من قانون المؤسسات العامة رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٣ من اختصاص مجلس ادارة المؤسسة بالنسبة للشركات المساهمة التى تشرف عليها ، كما استند الحكم الى أن لائحة نظام العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ تجيز لرئيس مجلس ادارة الشركة فى المادة ٥٢ / ب أن يأذن العامل أن يؤدى أعمالا بأجر أو بدون أجر فى غير أوقات العمل الرسمية ، وكان لا محل لاستناد الحكم الى ما تقدم، ذلك ان المادة ٥٦ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ السالف ذكره اذ تنص على أن « يعهد بادارة شركة التوصية بالأسهم الى شريك متضامن أو أكثر ويعين عقد تأسيس الشركة ونظامها أسماء من يعهد اليهم بالادارة وسلطاتهم فيها» وكان مفاد هذا النص هو أن مدير شركة التوصية بالأسهم ليس أجنبيا عن الشركة انما هو أحد الشركاء المتضامنين فيها ويجب ذكر اسمه فى عقد تأسيس الشركة ونظامها وأنه وكيل عنها وليس عاملا لديها ومن ثم فان الترخيص والاذن سالفى الذكر انما ينصرفان الى التصريح بالقيام باعمال فنية أو ادارية لدى شركة مساهمة أخرى أو بالعمل لدى رب عمل آخر لا الى القيام بادارة شركة توصية بالأسهم .

(الطعن ٤٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١ / ٦ / ١٩٧٦ س٢٧ ص١٢٥٥)

لما كان النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٤ بانشاء البنك العربي الأفريقي (المطعون ضده الثاني) على أن « يرخص في تأسيس شركة مساهمة مصرية طبقا لأحكام هذا القانون والنظام المرافق بين كل من .... وفي المادة الثانية منه على أن اسم هذه الشركة البنك العربي الافريقي شركة مساهمة مصرية وغرضها ..... » وفي الفقرة الأولى من المادة الخامسة منه على أن « فيما عدا ما نص عليه في هذا القانون وفي النظام الأساسي المرافق لا تسري على هذه الشركة أحكام التأميم ولا القوانين المنظمة لشركات المساهمة والبنوك ... مفاده أن ذلك البنك بمنأى عن القوانين المنظمة لشركات المساهمة - على الرغم من كونه شركة مساهمة مصرية - ويخضع للأحكام الواردة في قانون انشائه والنظام الأساسي المرافق لهذا القانون ، واذ كانت المادة ٢٦ من هذا النظام تنص على أن « لمجلس الادارة أوسع سلطة لادارة الشركة فيما عدا ما احتفظ به صراحة للجمعية العامة .... » وتنص المادة ٢٩ منه على أن « لا يلتزم أعضاء مجلس الادارة بأى التزام شخصي فيما يتعلق بتعهدات البنك بسبب قيامهم بمهام وظائفهم ضمن حدود وكالتهم » كما تنص المادة ٥٩ من ذات النظام على أنه « عند انتهاء مدة الشركة ، أو في حالة حلها قبل الأجل المحدد ، تعين الجمعية العامة بناء على طلب مجلس الادارة طريقة التصفية وتعين مصفيا أو أكثر وتحدد سلطتهم وتنتهي وكالة المجلس بتعيين المصفيين ...... » مما مؤداه ان أعضاء مجلس ادارة البنك المطعون ضده الثاني بصفتهم هذه يعتبرون وكلاء عنه وليسوا من العاملين به الذين استثنتهم المادة الخامسة من قانون انشائه في فقرتها الثانية من الخضوع للقوانين والقرارات المنظمة لشئون التوظيف والمرتبات والمكافآت في المؤسسات العامة والشركات المساهمة ، ولا يغير من ذلك ما ورد بنظام البنك المذكور من اختصاصات للجمعية العامة للمساهمين أو من حق هؤلاء الآخرين في مناقشة تقرير مجلس الادارة الميزانية وحساب الأرباح والخسائر اذ ليس من شأن ذلك توفر عنصر التبعية اللازم لقيام علاقة العمل بين أعضاء مجلس الادارة والبنك المطعون ضده الثاني ، لما كان ذلك وكان

البين من الأوراق ان الطاعن عين المطعون ضده الأول عضوا ممثلا له في مجلس ادارة البنك المطعون ضده الثاني اعتبارا من ١٣ / ١٢ / ١٩٦٩ الذى كان فيه المطعون ضده الأول من العاملين الخاضعين لأحكام القرار الجمهورى رقم ٣٣٠٩ سنة ١٩٦٦ بنظام العاملين في القطاع العام لكونه رئيسا لمجلس ادارة بنك بورسعيد . وكانت المادة ٣٦ من هذا النظام تنص على أن « فيما عدا المكافآت التشجيعية المنصوص عليها في المادة ٣٠ من هذا النظام يسرى على العاملين الخاضعين له أحكام القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٥٧ والقرار الجمهورى رقم ٢٢٣١ لسنة ١٩٦٥ » فان المطعون ضده الأول يخضع لأحكام هذا القرار وذلك القانون بالنسبة للمكافآت التى تقررت عن تمثيله للطاعن في عضوية مجلس ادارة البنك المطعون ضده الثانى. واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بأحقية المطعون ضده الأول لتلك المكافأة تأسيسا على أنه من العاملين بالبنك المطعون ضده الثانى ولايخضع للقوانين والقرارات المنظمة لشئون المرتبات والمكافآت في المؤسسات العامة والشركات المساهمة اعمالا للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون انشاء ذلك البنك فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه دون ما حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٤ / ١١ / ١٩٨٢)

الشريك المدير . حدود سلطاته . م ٥١٦ مدنى .

(الطعن ١٧٠٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٥٦١)

مادة ٥١٧

(١) اذا تعدد الشركاء المنتدبون للادارة دون ان يعين اختصاص كل منهم ودون ان ينص على عدم جواز انفراد أى منهم بالادارة ،كان لكل منهم أن يقوم منفردا بأى عمل من أعمال الادارة . على ان يكون لكل من باقى الشركاء المنتدبين ان يعترض على العمل قبل تمامه ، وعلى ان يكون من حق أغلبية الشركاء المنتدبين رفض هذا الاعتراض . فاذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء جميعا.

(٢) أما اذا اتفق على ان تكون قرارات الشركاء المنتدبين بالاجماع أو بالاغلبية ، فلايجوز الخروج على ذلك ، الا ان يكون لأمر عاجل يترتب على تفويته خسارة جسيمة لاتستطيع الشركة تعويضها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٩ ليبى و٤٨٥ سورى و٦٣٧ عراقى و ٨٨٦ لبنانى.

المذكرة الايضاحية :

ينظم هذا النص سلطات المديرين فى حالة تعددهم ، وهو يعرض لثلاث حالات :

١ - حالة ما اذا كانت سلطات المديرين محددة وموزعة بينهم ويترتب على ذلك نتيجتان :

(أ) على كل من المديرين ان يقوم بواجبه في داخل الحدود الموضوعة له وهو الذى له وحده الحق فى أن يعمل في هذه الدائرة بدون أية معارضة من جانب بقية المديرين .

(ب) اذا عمل أحد المديرين خارج الحدود الموضوعة له . كان تصرفه غير سار على الشركة طبقا للقواعد العامة .

٢ – حالة ما إذا كانت سلطات المديرين لم تحدد ، ولم يتقرر لأحدهم حق التصرف فى مسائل معينة دون تدخل الباقين وهى تشبه حالة عدم النص على تعيين مدير فى عقد الشركة فيكون لكل الشركاء حق ادارة الشركة ، ويحق لكل مدير اذن ان يقوم وحده بأعمال الادارة المختلفة، انما لكل منهم حق المعارضة فى العمل قبل اتمامه، على أنه لو ترك حق المعارضة مطلقا لترتب على ذلك من الاضطراب والفوضى ماقد يضر بالشركة. ولذلك ينص المشروع على أنه يجوز لأغلبية المديرين رفض الاعتراض ، فاذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء ؛ وقرار الأغلبية يسمح بالتجاوز عن المعارضة فى أعمال الادارة. فان كان العمل من أعمال التصرف التى لا تدخل فى أغراض الشركة، أو كان يتضمن تعديلا فى نظمها ، وجب اجماع كل الشركاء طبقا للقواعد العامة، وإذا قام المدير بالعمل رغم المعارضة وبدون الحصول على رضاء الأغلبية ، كان عمله باطلا بالنسبة للشركة وكذلك بالنسبة للغير سيئ النية الذى يتعاقد مع المدير رغم علمه بالمعارضة .

٣ – حالة ما اذا اشترط ان يعمل المديرون بالاتفاق جميعا أو تبعا لرأى الأغلبية . ويلزم فى هذا الفرض رضاء الجميع . أو موافقة الأغلبية . على أنه يحسن . كما فعل تقنين غلطة (م ١٧٧٩) والمشروع الفرنسى الايطالى (٥٥٠) ، الخروج على هذا الحكم الذى يتطلب الاجماع ، أو موافقة الأغلبية بشرط ان توجد ضرورة عاجلة ، وفى الوقت نفسه حاجة ملحة ، الى تفادى خسارة جسيمة تهدد الشركة ولايمكن علاجها . فاذا اجتمع هذان الشرطان . جاز لمدير واحد استثناء ان يعمل بدون حاجة لرضاء بقية المديرين .

م ٥١٧

أحكام القضاء :

انفراد أحد الشركاء بادارة الشركة خلافا لما تضمنه العقد ، ومدة استمرارها الفعلي ومقدار ما انتجته أثناء قيامها هو من الوقائع المادية التي يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ولا مخالفة في ذلك لما هو ثابت في العقد، لما كان ذلك فلا على المحكمة ان هي ندبت خبيرا لبحث الوقائع المادية سالفة البيان وصرحت له بسماع شهود دون حلف يمين.

(الطعن ٢١٣ لسنة٣٩ق - جلسة ٢٦ / ١١ / ١٩٧٤س٢٥ص١٢٩١)

تعدد مديرى الشركة . حق كل منهم في إدارة الشركة منفردا . شرطه . عدم تحديد نظام الشركة إختصاص كل منهم أو النص على أن تكون القرارات بإجماع المديرين أو بأغلبيتهم .م٥١٧ مدنى .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٥ / ١ / ١٩٨٠س٣١ ص ١٧١)

مادة ٥١٨

اذا وجب ان يصدر قرار بالاغلبيه ، تعين الاخذ بالاغلبية العددية مالم يتفق على غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٨ ليبى و٤٨٦ سورى و٦٣٨ عراقى و ٨٨٢ لبنانى و١٢٨٨ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

لا تتعرض التقنينات اللاتينية،أو التقنينات المقتبسة منها، لتحديد، ماهو المقصود بالأغلبية: هل يجب عند حسابها مراعاة المصالح المختلفة ، أو مقدار الحصص، أو عدد الشركاء؟ وقد استمد المشروع هذا النص من المادة ٥٥٣ من المشروع الفرنسى الايطالى ، وهو يقرر المبدأ العام المعمول به فى مداولات الشركة : اذا وجب صدور قرار بالأغلبية ،تعين حساب الأغلبية بالرءوس . على أن هذا المبدأ يعمل به « مالم يتفق على غيره » فيجوز الخروج عنه باتفاق خاص ، كأن يتفق على حساب الأغلبية تبعا للمصالح المختلفة .

أحكام القضاء :

الشرط الوارد فى عقد الشركة المكتوب بعدم انفراد مديرها بالعمل لايجوز تعديله الا بالكتابة ، ولا يعول على ادعاء هذا المدير بأنه قد انفرد بالعمل باذن شفوى من أحد شركائه المتضامنين .

(نقض جلسة ١٩٥٦/٥/٥ س ٧ مج فنى مدنى ص ٤٩٦)

مادة ٥١٩

الشركاء غير المديرين ممنوعين من الادارة ولكن يجوز لهم ان يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها ، وكل اتفاق على غير ذلك باطل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥١٢ ليبى و٤٨٧ سورى و٦٣٩ عراقى و ٨٨٨ لبنانى.

المذكرة الايضاحية:

يقرر هذا النص الحكم الوارد بالمادة ٥٣٧/٤٤٠ من التقنين الحالي . مكملا بنص المادة ٥٥٤ فقرة أولى من التقنين البولونى والمادة ٥٥٢ من المشروع الفرنسى الايطالى . وهى تنص على حرمان الشركاء غير المديرين من التدخل فى الادارة ، والا لما كانت هناك أية فائدة من تعيين مدير للشركة . على أن لهؤلاء الشركاء حق الاطلاع على دفاتر الشركة ومستنداتها ، وهو حق أساسى لهم ، ولذلك يقرر النص عدم جواز الاتفاق على خلاف ذلك . والنص الوارد بالمشروع « يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها »، أفضل من نص المادة ٥٣٧/٤٤٠ مصرى : الحق فى طلب معرفة ادارة اشغال الشركة » ، لأن للشركاء بمقتضى القواعد العامة الحق فى أن يطلبوا من المديرين تأدية حساب عن وكالتهم ، والذى يهمنا تحديده هو أن نقرر لكل الشركاء حق الاطلاع بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها ، لأهمية ذلك من حيث مراقبة استغلال أموال الشركة وحالتها المالية .

أحكام القضاء :

اذا تعاقد الشريك المتضامن غير المدير باسم الشركة مع الغير فى غير أغراضها فان تعاقده وان لم يكن ملزما للشركة الا أنه يلزمه شخصيا قبل الغير الذى تعاقد معه . وعلى ذلك فاذا كان الحكم قد قرر مسئولية ذلك الشريك شخصيا عن كفالة عقدها منتحلا فيها صفة غير صحيحة ، وهى أنه مدير للشركة حالة كونه غير مدير لها ، وليس من أغراض الشركة ضمان الغير ، فان الحكم يكون قد أصاب فى القانون .

(نقض جلسة ١٦/٥/١٩٥٦ س ٨ مج فنى مدنى ص ٦٢٥)

الشريك الموصى فى شركة التوصية. تدخله فى إدارة أعمالها بصفة معتادة حتى بلغ حدا من الجسامة يؤثر على ائتمان الغير له . أثره. جواز إعتباره مسئولاً شخصيا مع الشركاء المتضامنين عن ديون الشركة. إشهار إفلاسه تبعا لإشهار إفلاس الشركة التجارية. لاخطأ.

نص المادة ٣٠ من قانون التجارة يدل على أنه إذا ثبت للمحكمة أن الشريك الموصى قد تدخل فى ادارة أعمال الشركة وتغلغل فى نشاطها بصفة معتادة وبلغ تدخله حد من الجسامة كان له أثر على ائتمان الغير له بسبب تلك الأعمال ، فانه يجوز للمحكمة ان تعامله معاملة الشريك المتضامن وتعتبره مسئولا عن كافة ديون الشركة وتعهداتها مسئولية شخصية وتضامنية قبل الذين تعاملوا معه أو قبل الغير، فإذا أنزلت المحكمة هذا الشريك الموصى منزلة الشريك المتضامن وعاملته معاملته من حيث مسئوليته تضامنيا عن ديون الشركة، فإن وصف التاجر يصدق على هذا الشريك متى كانت تلك الشركة تزاول التجارة على سبيل الاحتراف ويحق للمحكمة عندئذ ان تقضى بشهر افلاسه تبعا لإشهار إفلاس تلك الشركة ولا يحول دون ذلك كون هذا الشريك شاغلا لوظيفة تحظر القوانين واللوائح على شاغلها العمل بالتجارة .

(الطعن ٨٣ لسنة ٤٦ق – جلسة ١٠/٣/١٩٨٠ س ٣١ ص ٧٦٥)

مادة ٥٢٠

اذا لم يوجد نص خاص على طريقة الادارة ، اعتبر كل شريك مفوضا من الآخرين فى ادارة الشركة ، وكان له ان يباشر أعمال الشركة دون رجوع الى غيره من الشركاء على ان يكون لهؤلاء أو لأى منهم حق الاعتراض على أى عمل قبل تمامه ، ولأغلبية الشركاء الحق فى رفض هذا الاعتراض .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٠٨ ليبى و٤٨٨ سورى و٦٤٠ عراقى و ٨٧٦ لبنانى.

المذكرة الايضاحية :

تتعرض هذه المادة لحالة أخيرة فيما يتعلق بادارة الشركة وهى حالة عدم وجود نص فى العقد على كيفية الادارة . « ونية الاشتراك » أى رغبة الشريك فى المساهمة لتحقيق الغرض المشترك هى من عناصر الشركة الأساسية، ولذلك كانت ادارة الشركة كما هى حق للشريك واجبا عليه ، والمبادئ التى يقررها هذا النص ما هى الا نتائج طبيعية لهذا الالتزام . وتتلخص هذه المبادئ فى قاعدتين :

١ - القاعدة الأولى : يفترض ان الشركاء أعطى بعضهم لبعض وكالة تبادلية فى الادارة ، ولكل منهم اذن ان يدير دون حاجة لأخذ رأى الاخرين . على أن هذه الوكالة مقيدة بغرض الشركة وموضوعها ، فهى قاصرة على اعمال الادارة التى يتطلبها نشاط الشركة . ويستطيع الشريك اجراء تصرف ما ، اذا كان هذا التصرف يدخل فى نطاق أعمال الشركة ويتفق مع موضوعها وغرضها . أما أعمال التصرف التى لا تدخل فى نطاق أغراض الشركة فهى محرمة عليه كقاعدة عامة ، ولابد فيها من اجماع الشركاء . ويستطيع كل شريك، فى الحدود السابقة ، أن يلزم الشركة

بأعمال الادارة التى يقوم بها ، على أنه يجوز لكل شريك ان يعترض على العمل قبل اتمامه ، ولأغلبية الشركاء حق رفض هذه المعارضة ، وذلك لنفس الأسباب التى ذكرناها آنفا عند الكلام على المادة ٧٠٠ من المشروع . كما يلاحظ أيضا ان المعارضة التى يجوز التغلب عليها بموافقة أغلبية الشركاء هى المعارضة في عمل من أعمال الادارة ، فان كانت في عمل من أعمال التصـــــرف التى لا تدخل فى أغراض الشركة تعتبر تعديلا لنظامها ، ويجب اجماع الشركاء لامكان رفضها . وأخيرا يترتب على المعارضة ما سبق ان ذكرناه من أن التصرف الذى يتم رغم المعارضة وبدون موافقة الأغلبية ، يكون باطلا بالنسبة للشركة، وأيضا بالنسبة للغير سئ النية الذى يعلم بالمعارضة القائمة.

٢ - القاعدة الثانية : من المبادئ المقررة ان التجديد أو التغيير لايعتبر عملا من أعمال الادارة ، ولذلك يجب على المدير الذى يرغب فى القيام بتجديد ان يحصل على موافقة الشركاء الاجماعية ، وذلك حتى لو ادعى أن أعمال التجديد مفيدة ومثمرة للشركة على أنه من المقرر أيضا أن الشريك الذى يدير بناء على وكالة ضمنية طبقا للقاعدة الأولى له ، فى حالة سكوت العقد، أن يقوم بأعمال التصرف اذا كان ذلك متفقا مع غرض الشركة ، كأن تكون بعض أموالها مآلها البيع حتما لأن هذا التصرف يعتبر فى حكم أعمال الادارة . وبناء على ذلك يكون للشريك المدير طبقا لهذه المادة بدون رضاء بقية الشركاء :

(أ) أن يقـــوم بالتغييرات التى يتطلبها موضوع الشركة ذاته .

(ب) أن يجرى التعديلات التى هى من قبيل أعمال الإدارة الحسنة المقصود بها تسهيل انتفاع الشركة بأموالها .

٣ ـ آثار الشركة

مادة ٥٢١

(١) على الشريك ان يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة ، أو يكون مخالفا للغرض الذي أنشئت لتحقيقه .

(٢) وعليه ان يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة مايبذله في تدبير مصالحه الخاصة ، الا اذا كان منتدبا للادارة بأجر فلايجوز ان ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥١٤ ليبى و٤٨٩ سورى و٦٤١ عراقى و ٨٦٥ لبنانى و٦٦٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية:

١ - تطابق الفقرة الأولى المادة ٥٣٦ من التقنين السويسرى والمادة ٥٦٢ من التقنين البولونى ، والمادة ٥٤٠ من المشروع الفرنسى الايطالى، وهى تقرر التزاما على الشريك بعدم الحاق ضرر بالشركة، وهو التزام ناتج عن طبيعة عقد الشركة ، لأن مساهمة الشركاء فى العمل المشترك تقتضى من الشريك الامتناع عن كل عمل يضر بالشركة، بطريق مباشر أو غير مباشر ، سواء أكان ذلك لحسابه أم لحساب الغير ؛ كما لا يجوز للشركاء الاعتراض على أية عملية مفيدة للشركة ، لأن مصلحتهم تتأثر بذلك .

٢ - أما الفقرة الثانية ، فهى تقابل نص المادة ٤٢٨ / ٥٢١ من التقنين الحالى . وهى تحدد درجة العناية التى يجب أن يبذلها كل شريك فى التزاماته قبل الشركة : عليه أن يبذل من العناية ما يبذله فى مصالحه الخاصة، فاذا أخل بالتزامه هذا وترتب على ذلك ضرر للشركة، كان لها أن تطالبه بالتعويض ، على أنه مادام أساس المسئولية هو الخطأ، فالشريك لايتحمل مسئولية ما فى حالة القوة القاهرة .

مادة ٥٢٢

(١) اذا أخذ الشريك أو احتجز مبلغ من مال الشركة، لزمته فوائد هذا المبلغ من يوم أخذه أو احتجازه، بغير حاجة الى مطالبة قضائية أو اعذار وذلك دون اخلال بما قد يستحق للشركة من تعويض تكميلي عند الاقتضاء

(٢) واذا أمد الشريك الشركة من ماله، أو أنفق في مصلحتها شيئا من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر، وجبت له على الشركة فوائد هذه المبالغ من يوم دفعها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥١٥ ليبى و٤٩٠ سورى و٦٤٢ عراقى و٨٦٨ لبنانى.

المذكرة الايضاحية :

١ - يقرر هذا النص الأحكام التى وردت بالمواد ٤٢٦ - ٤٢٧ / ٥١٨ - ٥٢٠ من التقنين الحالى مع شئ من الايضاح التفصيل. وقد راعى المشروع الحلول التى أخذ بها الفقه، والقضاء واستبعد كل وجه للنزاع.

والواقع ان أموال الشركة مخصصة لخدمة مصالحها . وعلى ذلك اذا استولى الشريك لمصلحته الخاصة على مبالغ من أموال الشركة أو احتجزها، فهو يضر بها ويعتبر مخلا بتعهداته ، ويلتزم اذن بفوائد هذه المبالغ ، وبتعويض كل الضرر المترتب على ذلك . والنص لا يقتصر على المبالغ التى تسحب من خزانة الشركة ، بل يطبق أيضا على المبالغ المطلوبة للشركة ، والتى لم تدخل الخزانة بعد ، كما اذا احتجز الشريك مبلغا استوفاه من مدين الشركة ، أو أجرة وفاها مستأجر من الشركة ، أو كان الشريك ذاته مستأجرا واحتفظ بالأجرة الواجبة عليه للشركة والفوائد تجب بحكم

القانون دون حاجة الى انذار، حتى لو لم يحصل الشريك على فائدة من تلك المبالغ.

٢ - أما الفقرة الثانية فهى تقرر حق الشريك الذى صرف مصاريف نافعة لمصلحة الشركة دون غش ولا تفريط فى أن يستولى على فوائد هذه المبالغ . وهذا الحق ناتج من أن الشريك حين عمل لمصلحة الشركة كان وكيلا . أو فضوليا ، فله الحق فى استرداد ما صرفه وفوائده ، وذلك فى حدود المبادئ العامة المقررة فى هذه المسائل .

أحكام القضاء :

متى كان نص العقد صريحا فى أنه ليس لأى شريك حق التنازل أو بيع حصته لأى شريك آخر الا بموافقة جميع الشركاء كتابة ، فانه يكون صحيحا ما قرره الحكم من أنه لا يسوغ لأحد الشركاء ان يقبل ما طلبه شريك آخر من تعديل حصته فى رأس المال مادام ان هذا الطلب لم يوافق عليه باقى الشركاء كتابة .

(نقض جلسة ١٩٥٦/٣/٣ س ٧ مج فنى مدنى ص ٩٧٥)

متى كان الشريك قد رفع الدعوى بطلب تصفية الشركة والقضاء له بما يظهر من التصفية ، وكذلك بطلب الحكم له بدين له فى ذمة الشركاء وفوائده من تاريخ تأسيس الشركة حتى تمام السداد ، وكان الحكم قد قرر أن هذه الفوائد تتضمنها الأرباح التجارية التى قضى بهسا لذلك الشريك والتى حققتها الشركة فى فترة معينة ولم يبين الحكم سببا لرفض طلب الفوائد عن المدة التالية لتلك الفترة بما فى ذلك المدة من تاريخ المطالبة الرسمية، فان الحكم يكون معيبا بالقصور .

(نقض جلسة ١٩٥٧/١٢/٥ س ٨ مج فنى مدنى ص ٨٧٨)

مادة ٥٢٣

(١) اذا لم تف أموال الشركة بديونها ، كان الشركاء مسئولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة ، كل منهم بنسبة نصيبه في خسائر الشركة ، مالم يوجد اتفاق على نسبة أخرى. ويكون باطلا كل اتفاق يعفى الشريك من المسئولية عن ديون الشركة .

(٢) وفى كل حال يكون لدائنى الشركة حق مطالبة الشركاء . كل بقدر الحصة التى تخصصت له فى أرباح الشركة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥١٦ ليبى و٤٩١ سورى و٦٤٣ عراقى و ٩٠٧ لبنانى و١٣٠٠ تونسى و٦٧١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

للشركة شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء ، فاذا جاز لدائنى الشركة حق الرجوع عليها ممثلة فى مديرها وحق الرجوع على الشركاء شخصيا ، فانه مع ذلك يجب ان تنفذ الأحكام أولا على أموال الشركة التى للدائنين عليها فضلا عن ذلك حق التقدم على دائنى الشركاء . فاذا لم تكف هذه الأموال لوفاء الديون، جاز لدائنى الشركة الرجوع على مال الشريك . ولكن الى أى حد ؟ يرجع الدائنون كما يقرر النص على كل شريك بقدر نصيبه فى خسائر الشركة ، ما لم يحدد الاتفاق نسبة أخرى ، ولا يجوز الخروج على هذه الأحكام لنفس الأسباب التى ذكرناها عند الكلام على بطلان شركة الأسد (م ٦٩٨ من المشروع) .

م ٥٢٣

يطابق هذا النص ماورد بالمادة ٤٤٤ / ٥٤١ من التقنين الحالي والحكم الوارد به هو تطبيق للقواعد العامة ، اذ لا يجوز ان يثرى شخص بلا سبب على حساب الغير . وعلى ذلك يجوز دائما للدائن أن يرجع على الشريك بقدر ماعاد عليه من أرباح الشركة . وينطبق هذا النص على حالة الشريك الذى تعدى سلطته في الادارة أو الذى لم تكن له سلطة الادارة ، ولكنه تعاقد باسم الشركة ، ففى الحالتين لا يسأل الشركاء الا اذا كان قد عاد عليهم ربح من عمل هذا الشريك ، وبقدر هذا الربح .

أحكام القضاء :

المستفاد من نص المادة ٢٧ من قانون التجارة أنه اذا لم يقدم الشريك الموصى حصته للشركة ، كان لها ولدائنيها مطالبته بتقديمها ، فاذا حصلوا على حكم بذلك وجب تسجيله حتى تنتقل ملكية هذه الحصة العقارية الى الشركة ، وبعد انتقال الملكية اليها يكون لدائنيها التنفيذ على هذه الحصة باعتبارها من أموال الشركة المدينة ، وليس فى نص المادة المذكورة ما يخول دائنى الشركة حق التنفيذ مباشرة على مال الشريك الموصى ولا على الحصة التى تعهد بتقديمها للشركة قبل ان تنتقل ملكيتها اليها ولا يقدم في ذلك ما نصت عليه المادة ٥٢٣ من القانون المدنى من مسئولية الشركاء فى أموالهم الخاصة عن ديون الشركة اذا لم تف أموالها بما عليها من ديون، لأن هذا النص العام الذى ورد فى القانون المدنى لا يسرى على الشركاء الموصين الذين أوردت المادة ٢٧ من قانون التجارة حكما خاصا بهم يقضى بأنهم لا يسألون الا فى حدود الحصص التى قدموها . ولما كان ذلك ، وكان الواقع الذى سجله الحكم المطعون فيه أن عقد الشركة لم يسجل وان ملكية العقار الذي يمثل حصة المطعون ضدها الأولى فى الشركة المذكورة لم تنتقل الى هذه الشركة ، فانه لايكون للطاعن حق التنفيذ على هذا العقار وفاء لدينه على الشركة . واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فانه لا يكون مخالفا للقانون ، ويكون النعى عليه بهذا الوجه على غير أساس.

(نقض جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٦٩ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ١٠٠٢)

م ٥٢٣

مسئولية الشريك المتضامن في أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة . أثره . صيرورته مديناً متضامناً مع الشركة ولو كان الدين ثابت في ذمتها وحدها ويستتبع الحكم بإشهار إفلاس الشركة حتماً إفلاسه ويكون حجة عليه ولو لم يكن مختصماً في الدعوى الصادر فيها.

الشريك فى شركة تضامن أو الشريك المتضامن فى شركة توصية يسأل فى أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة ، فيكون مديناً متضامناً مع الشركة ولو كان الدين محل المطالبة ثابتاً فى ذمة الشركة وحدها والحكم بإشهار إفلاس الشركة يستتبع حتماً إفلاسه ويكون حجة عليه ولو لم يكن مختصماً فى الدعوى التى صدر فيها ذلك الحكم .

(الطعن ٣٣٩٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٥٦١)

مادة ٥٢٤

(١) لا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كلا منهم من ديون الشركة، مالم يتفق على خلاف ذلك.

(٢) غير انه اذا أعسر أحد الشركاء، وزعت حصته في الدين على الباقين، كل بقدر نصيبه في تحمل الخسارة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥١٧ ليبى و٤٩٢ سورى و٦٤٤ عراقى و ٩٠٨ لبنانى.

المذكرة الايضاحية:

١ - لا يسأل الشركاء بالتضامن عن ديون الشركة . هذا هو المبدأ العام الذى تقرره الفقرة الأولى ، ولكن ترد عليه الاستثناءات الآتية :

(أ) فى الشركات التجارية التى يقرر التقنين التجارى التضامن فيها، ويكون ذلك فى شركات التضامن وشركات التوصية أما فى الشركات المدنية فالقاعدة ألا تضامن بين الشركاء ، الا اذا كانت الشركة المدنية قد اتخذت شكلا تجاريا فان الشركاء يسألون بالتضامن حتى لا يضار الغير الذى اعتمد على الشكل التجارى .

(ب) كذلك يتقرر التضامن بناء على شرط خاص فى العقد. وقد يكون الشرط فى عقد الشركة ذاته لرغبة الشركاء فى بث روح الثقة بالشركة كما يكون أيضا فى العقد القائم بين الشركة والغير .

ويجب الا ننسى ان الدين الذى تعقده الشركة قد يكون غير قابل للانقسام ، فيسأل عنه الشركاء بالتضامن طبقا للقواعد العامة .

م ٥٢٤

٢ - أما المبدأ المبين بالفقرة الثانية ، فهو من المبادئ التى يعمل بها فى الحالات المشابهة ، عند تعدد المسئولين عن الدين كالكفالة والتضامن، والمادة ٤٣٩ / ٥٢٢ من التقنين الحالى تقرره .

أحكام القضاء :

اذا كان الطاعن باعتباره شريكا فى شركة التضامن يسأل فى أمواله الخاصة عن كافة ديونها بالتضامن مع بقية الشركاء عملا بالمادة ٢٢ من قانون التجارة ، فانه بموجب عقد فتح الاعتماد الرسمى المضمون برهن عقارى - والمبرم بين الشركة المطعون عليها باعتبارها مرتهنة وبين الطاعن بصفته الشخصية باعتباره كفيلا متضامنا وراهنا ، وبين شركة التضامن - سالفة الذكر - والمنفذ بمقتضاه انما يجمع بين صفة المدين باعتباره شريكا متضامنا فى شركة التضامن الممثلة فى العقد، وبين صفة الكفيل المتضامن باعتباره راهنا حتى ولو كان الدين محل التنفيذ ثابتا فى ذمة شركة التضامن وحدها.

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٣٦ق - جلسة ١٩ / ١ / ١٩٧١).

مسئولية الشريك المتضامن فى أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة اعتباره سببا متضامنا . مؤداه . جواز مطالبته بكل الدين ولو كان ثابتا فى ذمة الشركة وحدها .

الشريك المتضامن يسأل فى أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة، فيكون مدينا متضامنا مع الشركة ولو كان الدين محل المطالبة ثابتا فى ذمة الشركة وحدها ، ومن ثم يكون للدائن مطالبته على حده بكل الدين ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى التزام الطاعن بالرصيد المدين الذى ثبت فى ذمة الشركة بوصفه شريكا متضامنا وأن من حق البنك المطعون ضده خصم هذا الرصيد من حسابه الجارى عملا بما ورد فى عقود فتح الاعتماد ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن ١٨٢ لسنة ٤١ق جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٠٣٧)

للشريك المتضامن ، علاقة الشركة ليست علاقة عمل . ما يأخذه مقابل عمله ، حصة من الربح وليس اجراء . تأميم للشركة . أثره . إغفال الحكم بحث علاقة الشريك بالشركة بعد التأميم النصفى ومدى أحقيته فى شئ من الأرباح باعتبارها أجر . قصور .

(الطعن ٦٨٦ لسنة٤٦ق – جلسة ٥ / ٤ / ١٩٨٢س٣٣ ص ٣٠٧)

التزام الشريك المتضامن بالضريبة . سببه ما يصيبه من ربح . الرسوم المستحقة على الطعن الضريبى . وجوب تقديرها باعتبار كل شريك على حده .

(الطعن ٧٠٣ لسنة٤٢ق جلسة ٣ / ١ / ١٩٨٣س٣٤ ص ١٠٥)

الشريك المتضامن .. علاقته بالشركة ليست علاقة عمل . مايأخذه مقابل عمله حصة من الربح وليس أجرا . مؤدى ذلك . عدم خضوعه لأحكام قانون التأمينات الاجتماعية ولو أدت الشركة عنه اشتراكا للهيئة . علة ذلك . التأمين الإجتماعى تأمين اجبارى منشأه القانون .

(الطعن ٦٥٤ لسنة٥٢ق – جلسة ١٦ / ٥ / ١٩٨٣س٣٤ ص١١٩٦)

الشريك المتضامن . يسأل فى أمواله الخاصة عن ديون الشركة للدائن حق مطالبته على حده بكل الدين . لا إلزام على الدائن بالرجوع بالدين أولا على الشركة .

(الطعن ١٤٤٢ لسنة٤٧ق – جلسة ٨ / ١ / ١٩٨٤س٣٥ ص ١٥١)

تمسك الطاعنون أمام محكمة الاستئناف بانتفاء مسئوليتهم كشركاء متضامنين عن دين النزاع ومسئولية الشريك المتضامن الذى وقع على الكمبيالات سند المديونية بصفته الشخصية قبل قيام الشركة واكتسابها الشخصية الإعتبارية . إعراض الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع والقضاء بإلزامهم بأداء المبلغ المحكوم به استنادا الى أن شركتهم فرع من شركة أخرى يمثلها هذا الشريك دون أن يفصح كيف استخلص قيام العلاقة بين الشركتين والمصدر الذى استقى منه قضاءه ودون مواجهة دفاع الطاعنين بعدم وجود الشركة الأم وقت نشوء الدين. قصور .

(الطعنان١١٩٢، ١١٩٣س٥٣ق جلسة١٢ / ١٢ / ١٩٨٨ س٣٩ ص١٢٩٩)

مادة ٥٢٥

اذا كان لاحد الشركاء دائنون شخصيون ، فليس لهم أثناء قيام الشركة ان يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك فى رأس المال ، وانما لهم أن يتقاضوها مما يخصه فى الأرباح أما بعد تصفية الشركة فيكون لهم ان يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم فى أموال الشركة بعد استنزال ديونها .ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظى على نصيب هذا المدين .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٠ ليبى و٤٩٣ سورى و٦٤٥ عراقى و ٩٠٩ لبنانى و٦٧٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

اذا قامت الشركة باستيفاء الوضع القانونى الصحيح كانت لها شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء وذمة منفصلة عن ذممهم ، وأموال الشركة تعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ، كما ان ذمة الشريك هى الضمان العام لدائنيه الشخصيين ، وحقوق الشريك قبل الشركة ، وأن كانت تدخل فى ذمته ، ألا أنها مندمجة فى الشركة ، ويترتب على ذلك أنه لا يجوز لدائنى الشريك أثناء قيام الشركة ، أن يزاحموا دائنيها فاذا ما انحلت الشركة، وتمت التصفية جاز لدائنى الشريك التنفيذ على حصته .

على أنه يجوز لدائنى الشريك أثناء قيام الشركة :

١ - ان ينفذوا بديونهم على حصته من الأرباح .

٢ - أن يتخذوا الإجراءات التحفظية سواء فيما يتعلق بنصيبه فى الأرباح أو حصته فى الشركة .

٤ ـ طرق انقضاء الشركة

مادة ٥٢٦

(١) تنتهى الشركة بانقضاء الميعاد المعين لها ، أو بانتهاء العمل الذى قامت من أجله .

(٢) فاذا انقضت المدة المعينة أو انتهى العمل ثم استمر الشركاء يقومون بعمل من نوع الاعمال التى تألفت لها الشركة ، امتد العقد سنة فسنة بالشروط ذاتها .

(٣) ويجوز لدائن أحد الشركاء ان يعترض على هذا الامتداد ويترتب على اعتراضه وقف أثره فى حقه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٢ ليبى و٤٩٤ سورى و٦٤٦ عراقـى و ٩١٠ لبنانى و٦٧٣ /أ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

يعدد نص هذه المادة بجميع فقراتها أسباب انقضاء الشركة ، ومن بين هذه الأسباب ما لا يحتاج الى شرح أو تعليق ، كانقضاء الشركة بانتهاء العمل الذى قامت من أجله ، أو باجماع الشركاء على حلها . كما أن انقضاء الشركة بحكم قضائى يصدر بحلها سنعرض له بالتفصيل عند الكلام على المادة ٧١٤ من المشروع التى تنظمه . ولذلك سيقتصر كلامنا على الأسباب الأربعة الباقية انقضاء الميعاد المحدد للشركة وهلاك مال الشركة ، وموت أحد الشركاء أو الحجز عليه أو افلاسه ، وانسحاب أحد الشركاء .

م ٥٢٦

١ - تنقضى الشركة بانتهاء الأجل المحدود لها لأن العقد شريعة المتعاقدين ومادام الميعاد المحدود فى عقد الشركة لبقائها قد انقضى فان الشركة تنتهى بقوة القانون حتى لو كان هذا ضد رغبة الشركاء، وما عليهم اذا أرادوا الاستمرار فى المشروع الا أن يتفقوا على انشاء شركة جديدة . على أنه يجوز ان تستمر الشركة في أعمالها بعد انتهاء الأجل المتفق عليه .

(أ) اذا لم يكن الأجل مطلقا ، كما اذا تبين من الظروف ان تحديده كان بوجه التقريب على اعتبار ان العمل الذى انشئت الشركة من أجله لا يستغرق وقتا أطول ، لأن الاتفاق يجب تفسيره وفقا لنية المتعاقدين.

(ب) وكذلك اذا اتفق الشركاء قبل انتهاء المدة على مد أجلها الى وقت آخر . ويلزم لذلك اجماع الشركاء جميعا ، أو على الأقل موافقة الأغلبية المشترطة صراحة بالعقد . وكما يجوز للشركاء مد أجل الشركة قبل حلوله ، كذلك يجوز لهم تقصيره فيتفقون على حل الشركة قبل انقضاء أجلها . كما تنحل الشركة قبل حلول أجلها اذا اجتمعت كل الحصص فى يد شخص واحد .

٢ - كذلك تنتهي الشركة بهلاك مالها ، سواء أكان الهلاك ماديا أو معنويا كما اذا استحال على الشركة استعمال أموالها الاستعمال المقصود من وضعها في الشركة بسبب سحب الامتياز الممنوح لها مثلا ، والشرط الأساسي هو أن الهلاك يترتب عليه استحالة استمرار الشركة في عملها، وعلى ذلك اذا هلكت مبانى الشركة بسبب الحريق مثلا ، فان ذلك لاينهى عقد الشركة اذا كان هناك مبلغ تأمين يسمح باعادة بنائها من جديد، وهلاك بعض أموال الشركة كهلاكها كلها ، بشرط ان يكون الجزء الباقى غير كاف للقيام بعمل نافع من الأعمال التى تدخل فى أغراض الشركة . وليس هناك حد ثابت للهلاك الجزئى اذا وصل اليه يجب حل الشركة ، بل المسألة تقديرية متروكة للقاضى ، وان كان الغالب أن ينص فى عقد الشركة على نسبة معينة كالثلث أو الربع يجب عندها الحل .

٣ - ويترتب على وفاة أحد الشركاء أو الحجز عليه أو اعساره أو افلاسه أو تصفية أمواله تصفية قضائية انقضاء الشركة ولكن ذلك قاصر على شركات الأشخاص ، حيث شخصية الشريك تكون محل اعتبار ، وحيث تقوم الشركة على الثقة الشخصية بين الشركاء ، وكل الأسباب السابقة تؤدى الى زوال هذه الثقة . أضف الى ذلك ان الشريك يحل محله الوارث أو القيم أو السنديك أو المصفى ، وكلهم أجانب عن الشركة لا صلة لهم بالشركاء، فبوفاة أحد الشركاء تنقضى الشركة، ولا يحل ورثة المتوفى محله فيها الا اذا اتفق على ذلك . والحجز أيضا يترتب عليه بحكم القانون انحلال الشركة ، ويستوى فى ذلك ان يكون الحجز قانونيا بناء على عقوبة جنائية أم قضائياً لعته أو جنون أو سفه ، وكذلك تنقضى الشركة بحكم القانون اذا أفلس أحد الشركاء أو أعسر أو صفيت أمواله تصفية قضائية . ويلاحظ ان القيم على الشريك المحجوز عليه أو سنديك تفليسته أو المصفى لامواله لا يحلون محله فى الشركة المنقضية بسبب الحجر عليه أو افلاسه أو تصفية أمواله .

٤ - فى الشركات التى لها أجل محدد لا يجوز للشريك ان ينفصل عنها قبل حلول أجلها ، لأن القواعد العامة لا تجيز لأحد المتعاقدين أن يستقل بأنهاء العقد من جانبه بدون رضاء باقى الشركاء . ولكن المشرع خرج عن هذا المبدأ فى الشركات التى ليس لها أجل معلوم ، فأجاز للشريك ان ينسحب منها بمجرد ارادته المنفردة ، لأنه لايجوز لشخص ان يرتبط بالتزام يقيد حريته الى أجل غير محدد لتنافى ذلك مع الحرية الشخصية التى هى من النظام العام ، وكل اتفاق على خلاف ذلك يكون باطلا . ويمكن قياس هذه الحالة على عقد العمل غير محدد المدة حيث يجوز فسخه فى أى وقت بمجرد ارادة أحد المتعاقدين . ولكن حتى يكون للشريك حق الانسحاب لابد أن تكون الشركة غير محددة المدة (ويستوى فى ذلك ان تكون الشركة قد حدد لبقائها مدة حياة الشركاء أو أجل يستغرق عمر الانسان العادى)، وألا يكون للشريك حق التنازل عن حصته فى الشركة بلا قيد ولا شرط، لأن القصد من تقرير هذا الحق للشريك هو السماح له بأن يتحلل فى أى وقت يشاء من الالتزام الذى يقيد حريته لمدة

غير محددة ، واذا كان يجوز له في أى وقت بلا قيد ولا شرط أن يخرج من الشركة عن طريق التنازل عن حصته فانه لا يمكن مطلقا تبرير حقه فى الانسحاب بمجرد ارادته المنفردة، فيقضى بذلك على الشركة والفقه والقضاء مجمعان على هذا الرأى. ويبدو من النص انه حتى يصح انسحاب الشريك لابد من توافر شرطين :

١ - ان يكون الانسحاب حاصلا بحسن نية ، ولم يحدد المشروع حسن النية بل ترك تقديره للظروف . ومن المقرر فى هذا الصدد ان الشريك لا يعتبر حسن النية اذا كان لم ينسحب من الشركة الا لكى يتمكن من الانفراد بربحها .

٢ - الا يحصل الانسحاب في وقت غير لائق . وتحديد ذلك مرتبط بالظروف والمراجع فيه تقدير القاضى ، ويعتبر الانسحاب حاصلا فى وقت غير لائق اذا حدث مثلا فى ابان أزمة ، أو أثناء الفترة الأولى لاستقرار الشركة وقبل حصولها على أرباح قريبة منتظرة ، ويفترض حسن نية الشريك المنسحب ، وعلى من يدعى العكس اثبات ذلك . وقد اشترط المشروع فيما يتعلق بشكل الانسحاب وميعاده ، حصوله باعلان لبقية الشركاء ، وأن يتم الاعلان قبل الانسحاب بثلاثة أشهر على الأقل . والا كان باطلا بطلانا نسبيا لمصلحة بقية الشركاء . ويترتب على الانسحاب انتهاء الشركة بحكم القانون الا اذا اتفق على خلاف ذلك . وأخيرا يلاحظ ان حق الشريك فى الانسحاب من الشركة بارادته المنفردة هو حق شخصى محض ، ولذلك لايجوز لدائنيه استعماله عن طريق الدعوى غير المباشرة .

١ - هذا النص بالشركات المحددة المدة . وقد اهتم المشروع تفاديا للنزاع القائم في الفقه والقضاء ، بتحديد الحالات التي يمتد فيها عقد الشركة ، وتلك التى ينتهى فيها وتقوم بدلها شركة جديدة ، والامتداد لايتم الا باتفاق جميع الشركاء فيما عدا حالة وجود نص فى العقد يسمح للأغلبية أن تقرر امتداد الشركة ، وكما يكون الامتداد صريحا ، اذا اتفق

على مد أجل الشركة قبل انقضائه ، قد يكون ضمنيا ، اذا استمر الشركاء بعد انقضاء المدة المحددة يقومون بأعمال من نوع الاعمال التي تألفت لها الشركة ويثبت الامتداد بالطرق ذاتها التي يثبت بها عقد الشركة ، ولكن يلزم مراعاة قواعد النشر المقررة بالنسبة للشركة نفسها .

٢ – أما عن آثار الامتداد ، فيهمنا ان نحدد الحالات التي تنشأ فيها شركة جديدة ، فتستمر الشركة الأولى قائمة اذا كان الامتداد قد حصل قبل انقضاء الأجل المتفق عليه فان كان قد اتفق على الامتداد بعد انقضاء المدة المحددة ، فان الشركة التي تقوم بعد ذلك هي شركة جديدة متميزة عن الأولى ، لأن انقضاء الشركة يقع بحكم القانون بمجرد حلول أجلها ، كذلك في حالة الامتداد الضمني عن طريق الاستمرار في العمليات بعد انتهاء المدة، تقوم شركة جديدة بنفس الشروط كما هو الحال بالنسبة للايجار المحدد ولكن النص يحدد مدة الشركة الجديدة بسنة واحدة .

٣ – والفقرة الثالثة ، مقتبسة من المادة ٨٩٣ من تقنين طنجة والمادة ٩١٣ من التقنين اللبناني ، واذا كان دائن الشريك لا يستطيع قبل حصول القسمة ان ينفذ بحقه على نصيب الشريك فلا أقل من أن نسمح له بأن يمنع الشريك من أن يؤخر استعماله لحقه في التنفيذ على أموال المدين .

أحكام القضاء :

وفقا للمادة ٤٤٥ من القانون القديم تنتهي الشركة بانقضاء الميعاد المحدد لها بقوة القانون ، فاذا أراد الشركاء استمرار الشركة وجب أن يكون الاتفاق على ذلك قبل انتهاء الميعاد المعين في العقد ، أما اذا كانت المدة قد انتهت دون تجديد ، فلا سبيل الى الاستمرار في عمل الشركة القديمة الا بتأسيس شركة جديدة .

(نقض جلسة ١٩ / ٥ / ١٩٥٥ مجموعة القواعد القانونية ج ١ ص ٦٩٢)

مؤدى نص المادة ٥٢٦ / ١ ، ٢ من القانون المدنى أن شركات الأشخاص تنتهى بانقضاء الميعاد المعين لها بقوة القانون وأنه اذا أراد الشركاء استمرار الشركة وجب أن يكون الاتفاق على ذلك قبل انتهاء الميعاد المعين في العقد ، أما اذا كانت المدة قد انتهت دون تجديد واستمر الشركاء يقومون بالأعمال التي تألفت لها الشركة قامت شركة جديدة وامتد العقد سنة فسنة وبالشروط ذاتها .

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٨١ س٣٢ ص١٥٩٨)

انتهاء الشركة بقوة القانون بانقضاء الميعاد المحدد لها بغير مد . فصل الشريك . عدم جواز وقوعه بعد انتهائها بقوة القانون .

(الطعن ٦٤ لسنة ٦٨ق - جلسة ٣١/٥/١٩٩٩)

مادة ٥٢٧

(١) تنتهى الشركة بهلاك جميع مالها أو جزء كبير منه بحيث لاتبقى فائدة فى استمرارها .

(٢) واذا كان أحد الشركاء قد تعهد بأن يقدم حصته شيئا معينا بالذات وهلك هذا الشئ قبل تقديمه ، أصبحت الشركة منحلة فى حق جميع الشركاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٢ ليبى و٤٩٥ سورى و٦٤٦ عراقى و ٩١٠ لبنانى و٦٧٣ / ب من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - اذا كانت حصة الشريك مالا ، فان المادة ٦٩٤ من المشروع تنظم كما رأينا كيفية الوفاء بالحصة وانتقال ملكيتها الى الشركة ، وتطبق فيما يتعلق بالضمان وتبعة الهلاك أحكام البيع . وعلى ذلك تنتقل ملكية الحصة اذا كانت شيئا معينا بالذات بمجرد الرضاء في المنقول وبالتسجيل في العقار . أما هذه المادة فهي خاصة بانقضاء الشركة لاستحالة تقديم الحصة بسبب هلاكها . وهي قاصرة على الأشياء المعينة بالذات ، لأن المثليات لاتهلك، ومقصود بها الحالة الاستثنائية التي تصبح فيها الشركة مالكة للشئ بمجرد الرضاء ثم يهلك ذلك الشئ قبل تقديمه الى الشركة . ويمكن أن نذكر على سبيل المثال حالة ما اذا ارتبط تقديم الشئ الى الشركة بشرط ما ثم يهلك قبل تحقيق الشرط ، كذلك حالة هلاك العقار قبل اجراء التسجيل . ففي مثل هذه الحالات ، مادام الشئ قد هلك ، فهناك استحالة لتنفيذ التزام الشريك، ويترتب على ذلك انعدام عنصر أساسي من عناصر الشركة، وهو مساهمة كل شريك بحصته ، فتنحل الشركة بالنسبة لكل الشركاء.

٢ - والفقرة الثانية خاصة بحصة الشريك التي تكون مجرد الانتفاع بمال ما ، مع احتفاظه بالملكية في هذه الحالة يكون على الشريك التزام مستمر هو أن يمكن الشركة من الانتفاع بالشئ المدة المتفق عليها ، فاذا هلك الشئ أصبح مستحيلا عليه الوفاء بالتزامه هذا، وتنعدم حصته في الشركة ، وعلى ذلك تنحل الشركة في كل الحالات، سواء أكان الهلاك بعد تقديم الشئ للشركة أم قبل ذلك مادام الهلاك قد حصل بقوة قاهرة ، كما هو الحال بالنسبة لانتهاء الايجار لهلاك العين المؤجرة .

مادة ٥٢٨

(١) تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجر عليه أو باعساره أو بافلاسه .

(٢) ومع ذلك يجوز الاتفاق على انه اذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته . ولو كانوا قصرا .

(٣) ويجوز أيضا الاتفاق على انه اذا مات أحد الشركاء أو حجر عليه أو أعسر أو أفلس أو انسحب وفقا لاحكام المادة التالية ، تستمر الشركة فيما بين الباقين من الشركاء ، وفي هذه الحالة لايكون لهذا الشريك أو ورثته الا نصيبه في أموال الشركة ، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذي أدى الى خروجه من الشركة ويدفع له نقدا . ولايكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق . الا بقدر ماتكون تلك الحقوق ناتجة من عمليات سابقة على ذلك الحادث .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٥ ليبي و٤٩٦ سوري و٦٤٦ عراقي و ٩١٠ لبناني و٦٧٣ /ج من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

١ - في شركات الأشخاص تنحل الشركة بوفاة الشريك فلا يحل ورثته محله فيها ، لأن شخصيته محل اعتبار ، والشركاء انما تعاقدوا بالنظر لصفات الشريك الشخصية لا لصفات الورثة . على أن هذا الحكم هو مجرد تفسير لارادة المتعاقدين ، وليس هناك ما يمنع من الاتفاق على أن الشركة تستمر بين الشركاء الباقين وورثة الشريك المتوفي . وكما يكون هذا الاتفاق صريحا قد يكون ضمنيا ، كما اذا تبين أن الشركاء لم

يتعاقدوا مطلقا بالنظر الى صفات الشريك حيث أن العقد يسمح لكل منهم بالتنازل عن حصته واحلال المتنازل له محله في الشركة . وفي هذه الحالة تستمر الشركة بعد وفاة الشريك مع الورثة ، حتى لو كانوا قصرا ومعنى ذلك أنه لا يلزم في هذه الحالة اذن خاص .

٢ - كذلك يمكن الاتفاق على أن الشركة لا تنحل بوفاة أحد الشركاء أو بالحجز عليه أو باشهار افلاسه أو باعساره أو بتصفية أمواله تصفية قضائية ، بل تستمر بين بقية الشركاء ويقصد بهذا الشرط تفادى حل شركة ناجحة وقسمتها قسمة عينية . فيستولى الشريك أو من يحل محله أو من يمثله على قيمة الحصة نقدا ، حتى لو لم يذكر ذلك صراحة في الشرط . وتقدر الحصة باعتبار قيمتها النقدية يوم الوفاة أو الحجر أو الافلاس أو الاعسار أو التصفية القضائية ولا ينظر الى ما يتم بعد ذلك من عمليات الا اذا كانت نتيجة لازمة لعمليات سابقة . ولما كان هذا التقدير يتطلب مصاريف باهظة ، كما ان الوفاء بقيمة الحصة دفعة واحدة يؤثر في مركز الشركة المالي فانه غالبا ما يتفق في العمل على تقدير الحصة بحسب آخر جرد عمل قبل تحقق الحادث الذى أدى الى خروج الشريك ، كما يتفق على ان تدفع قيمة الحصة على أقساط سنوية .

أحكام القضاء :

لئن كان الأصل في شركات الأشخاص أنها تنقضي بوفاة أحد الشركاء الا انه وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٥٢٨ من القانون المدنى يجوز الاتفاق على أنه اذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصرا ، فاذا كان قد نص في عقد الشركة على أنه في حالة الوفاة يكون لورثة الشريك المتوفى ان يطلبوا التصفية أو أن يستمروا في الشركة بنفس شروط العقد فيما يختص بالنسبة للشريك المتوفى من شروط والتزامات، فان ذلك أن الشركاء اتفقوا في عقد الشركة على استمرارها مع ورثة الشريك المتوفى الا اذا طلب هؤلاء تصفيتها ، فان لم يفعلوا فانها تعتبر مستمرة معهم .

(الطعن ٢٧ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩ / ١ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٥٢)

م ٥٢٨

انقضاء شركة الأشخاص بموت أحد الشركاء الا اذا حصل الاتفاق بين الشركاء أنفسهم على أنه اذا مات أحدهم تستمر الشركة مع ورثته - الاتفاق الذى يؤدى الى استمرار الشركة هو الذى يتم بين الشركاء أنفسهم قبل وفاة الشريك لا الاتفاق بين ورثة الشريك المتوفى وباقى الشركاء الأحياء اذا لم يتفق معهم هذا الشريك وقبل وفاته .

تنقضى شركة الأشخاص - طبقا للمادة ٤٤٥ من القانون المدنى الملغى والمادة ٥٢٨ من القانون المدنى القائم - بموت أحد الشركاء ولايحل ورثته محله فيها الا اذا حصل الاتفاق بين الشركاء أنفسهم على أنه اذا مات أحدهم تستمر الشركة مع ورثته ذلك لأن الشركة التى من هذا النوع تقوم دائما على الثقة الشخصية ما بين الشركاء الذين انما تعاقدوا بالنظر الى صفات الشريك الشخصية لا الى صفات الورثة ولأن وفاة هذا الشريك تؤدى حتما الى زوال هذه الثقة . والاتفاق الذى يؤدى الى استمرار الشركة مع الشريك المتوفى هو الاتفاق الذى يحصل بين الشركاء أنفسهم قبل وفاة هذا الشريك اما الاتفاق الذى يحصل بين ورثة الشريك المتوفى وبين الشركاء الأحياء على استمرار الشركة سواء كان هذا الاتفاق صريحا أو ضمنيا فلا يمنع من انقضاء الشركة اذا لم يتفق هذا الشريك قبل وفاته مع باقى شركائه على استمرارها مع ورثته .

(الطعن ٥٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٢/٢٣ س ١٨ ص ٤٧٢)

قضاء الحكم المطعون فيه بأن الحكم الابتدائي بندب خبير لتحقيق استمرار شركة تضامن رغم انقضائها قد خالف نص المادة ٥٢٨ مدنى . لا يحول دون الاعتماد على التقرير لتقدير ربح شركة الواقع .

الثابت من مدونات الحكم الصادر فى الاستئناف رقم ... أن قضاءه لم ينصرف الى بطلان أعمال الخبير وتقريره وإنما انصرف فحسب الى أن قضاء محكمة أول درجة بندب خبير لتحقيق استمرار شركة التضامن

موضوع العقد المؤرخ .... رغم إنقضائها بوفاة المورث قد وقع مخالفا لنص المادة ٥٢٨ من القانون المدني ، فلا تثريب على الحكم المطعون فيه إذ اعتمد على ما جاء بذلك التقرير بشأن مقدار ربح المطعون ضدها من شركة الواقع التى قامت واستمرت بعد وفاة مورثها .

(الطعن ٤٢٠ لسنة٤٧ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٧٨)

خلو عقد تأسيس الشركة من شرط يقضى باستمرارها على الرغم من وفاة أحد الشركاء . مفاده . اعتبارها منحلة قانونا بمجرد وقوع الوفاة م ٥٢٨ مدنى . استمرار الشركاء فى أعمال الشركة مع الورثة . مؤداه . اعتبار الشركة فى دور التصفية .

(الطعن ١٦١١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٥س ٣٦ص٦٣١)

جواز الاتفاق بين الشركاء على استمرار الشركة - رغم وفاة أحد الشركاء - مع ورثته ولو كانوا قصراً بحسب الوضع القانونى لمورثهم.

الفقرة الثانية من المادة ٥٢٨ من القانون المدنى قد أجازت الإتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصراً فيحل الورثة بذلك محل الشريك المتوفى بإعتبارهم شركاء فى الشركة بحسب الوضع القانونى لمورثهم .

(الطعن ٦٨٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٨ / ١ /١٩٩٥ س٤٦ ص١٠٩١)

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه طبقاً لنص المادة ٥٢٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن شركات الأشخاص تنتهى بموت أحد الشركاء ولا يحل ورثته محله فيها ، إلا إذا حصل الاتفاق بين الشركاء أنفسهم على أنه إذا توفى أحدهم تستمر الشركة مع ورثته . وأنه وإن كان المشرع قد أجاز للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة جدية بينهم إلا أن عقد الإيجار يظل على حالة قائماً لصالح المستأجر وحده بإعتبار أن ذلك لا يعدو أن يكون متابعة من جانبه للإنتفاع بالعين فيما أجرت من

أجله ، فإذا إنقضت الشركة عادت العين إلى مستأجرها الأصلي للإنفراد بمنفعتها فإذا استمر شريك المستأجر فيها بعد ذلك عد مغتصباً لها إذ لم يعد له سند في البقاء فيها . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن مورث الطاعنين كون شركة تضامن مع المطعون ضده لإستغلال العين محل النزاع ولم ينص في عقد الشركة أو في إتفاق لاحق عليه على إستمرارها مع ورثة الشريك المتوفى ، وإذ توفى مورث الطاعنين بتاريخ ١٩/١٠/١٩٨٨ فإن الشركة تكون قد انقضت ويصبح من حق ورثته - الطاعنون - الإنفراد بالإنتفاع بهذه العين وتصبح يد المطعون ضده عليها بغير سند . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بإنهاء الشركة إلا أنه حكم بإلغائه فيما قضى به من كف منازعة المطعون ضده للطاعنين في العين وبرفض هذا الطلب تأسيساً على أنه من حقه الإستمرار بها بعد وفاة المستأجر طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، في حين أن هذا النص قد ألغي بموجب الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

(الطعن ٥٨٢١ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٤/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٢٩

تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء ، اذا كانت مدتها غير معينة . على ان يعلن الشريك ارادته في الانسحاب الي سائر الشركاء قبل حصوله ، والا يكون انسحابه عن غش أو في وقت غير لائق .

(٢) وتنتهي أيضا باجماع الشركاء على حلها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٢ ليبي و٤٩٧ سورى و٦٤٦ عراقي و٩١٠ لبناني و١٢٢٤ تونسى و٦٧٣/ج ، د من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء:

الأصل فى حصة الشريك فى شركات الأشخاص انها غير قابلة للتنازل بموافقة سائر الشركاء أخذا بأن الشريك قد لوحظت فيه اعتبارات شخصية عند قبوله شريكا ، الا انه مع ذلك يجوز له أن يتنازل عن حقوقه الى الغير بدون موافقتهم ، ويبقى هذا التنازل قائما بينه وبين الغير لأن الشريك انما يتصرف فى حق من حقوقه الشخصية التى تتمثل فى نصيبه فى الأرباح وفى موجودات الشركة عند تصفيتها، ولكن لا يكون هذا التنازل عقدا فى حق الشركة أو الشركاء ، ويبقى هذا الغير أجنبيا عن الشركة وهو مانصت عليه المادة ٤٤١ من التقنين المدنى السابق بقولها « لا يجوز لأحد من الشركاء ان يسقط حقه فى الشركة كله أو بعضه الا اذا وجد شرط يقضى بذلك وإنما يجوز له فقط ان يشرك فى أرباحه غيره ويبقى هذا الغير خارجا عن الشركة » ولكن التقنين المدنى الحالى لم يأت بنص مقابل لأن حكمه يتفق مع القواعد العامة.

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٠ق - جلسة ٢٧/٣/١٩٧٤س٢٥ص٥٨٧)

م ٥٢٩

يجوز في شركات التضامن من نزول أحد الشركاء عن حصته في الشركة لواحد من شركائه فيها ويقع التنازل صحيحا منتجا لاثاره فيما بين المتنازل والمتنازل اليه . وإذ كانت المواد٤٨ ومابعدها من قانون التجارة قد أوجبت شهر عقد شركة التضامن وما يطرأ عليه من تعديلات وكان تنازل الشريك عن حصته في الشركة تتضمن تعديلا للعقد بخروج أحد الشركاء من الشركة، فإنه يتعين لذلك شهره ويقع واجب الاشهار على عاتق كل شريك إلا أنه إذا تخلف صاحب المصلحة في إجرائه ليضع حدا لمسئوليته قبل الغير فإن ذلك يعد منه تقصيرا ولايجوز له أن يتمسك بعدم حصول الشهر ليفيد من تقصيره وليتخلص من التزاماته قبل المتنازل له من الشركاء. وإذ كانت الطاعنة - إحدى الشركاء - قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها الثانية قد باعت اليها حصتها وحصة المطعون ضده الأول التي آلت اليها ملكيتها من قبل بطريق الشراء منه ، وأنها أوفت لها بالثمن كاملا فخلصت لها ملكية الفندق وانقضت بذلك الشركة لخروج الشريكين السابقين منها واجتماع كل حصص الفندق في يدها، وأنه لاوجه لاحتجاج أحدهما أو كلاهما ببطلان تعديل شركة اعتبرت منقضية لعدم اشهاره، وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بقوله « إن حصول تعديل بخروج شريكين من الشركة وعدم شهره مما يوجب بطلان هذا التعديل ويظل عقد الشركة صحيحا كما هو اذ يقتصر البطلان على هذا التعديل ويحتفظ كل من المطعون ضدهما الأول والثانية بحصتيهما المطالب بتثبيت الملكية عنها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون إذ لايترتب على عدم الاشهار استفادة من قصر في القيام به، كما لايترتب عليه عودة المبيع الى من باعه لتعارضه مع الضمان الملزم به .

(الطعن ٢٩٨ لسنة ٤١ق - جلسة ٢٢/٣/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٧١٨)

مادة ٥٣٠

(١) يجوز للمحكمة ان تقضى بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء . لعدم وفاء الشريك بما تعهد به أو لأى سبب آخر لايرجع الى الشركاء ، ويقدر القاضي ماينطوى عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل .

(٢) ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٤ ليبى و٤٩٨ سورى و٦٤٩ عراقى و٩١٤ لبنانى و٦٧٣ / هـ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - يعرض هذا النص للحل القضائى بناء على قرار المحكمة وحكمه عام ينطبق على كل أنواع الشركات . أما عن أسباب الحل القضائى فهى تختلف بحسب الظروف وأمر تقديرها متروك للقاضى . وقد تكون هذه الأسباب غير راجعة لارادة الشركاء كما هو الحال بالنسبة للمرض الخطير المستمر . أو الاضطراب العقلى الذى يعجز صاحبه عن الاستمرار فى أداء واجبه ، أو سوء التفاهم المستحكم بين الشركاء أو وقوع حوادث طارئة غير متوقعة تجعل من العسير على الشركة الاستمرار فى نشاطها . وفى هذه الحالة يجوز لكل شريك ان يطلب من القاضى حل الشركة ولا يجوز المطالبة بأى تعويض اذ لاتقصير فى جانب أحد الشركاء . وهناك من الأسباب ما يرجع الى خطأ الشريك كاخلاله بالتزاماته ، أو عدم الوفاء بحصته أو اهمال الشريك المدير غير القابل للعزل ، أو عدم كفاية الشريك الذى قدم حصته عملا. أو خطأ جسيم ، أو غش وتدليس من جانب الشريك . وفى هذه الحالة لا يجوز للشريك المخطئ ان يطلب حل الشركة ، كما يصح أو يطالب بالتعويض . واذا حكم القاضى بالفسخ .

فانه خلافا للقواعد العامة لا يكون له أثر رجعي ، والشركة انما تنحل بالنسبة للمستقبل ، أما قيامها وأعمالها في الماضي فانها لا تتأثر بالحل.

٢ - وحق الشريك في طلب الحل القضائي لوجود مبرر شرعي يدعو اليه يعتبر من الحقوق المتعلقة بالنظام العام ، ولذلك لا يجوز التنازل عنه قبل وقوع سببه ويكون باطلا كل اتفاق يحرم الشريك من هذا الحق . كما يلاحظ أيضا ان هذا الحق شخصي محض ، فلا يستطيع دائنو الشريك، ولا دائنو الشركة طلب الحل بناء على هذا النص .

أحكام القضاء :

متى كان يبين من نصوص عقد الشركة ان الشركة قد تكونت فعلا منذ حرر عقدها وأصبح لها كيان قانوني وقامت فور توقيع الشركاء على العقد المنشئ لها ، كما باشرت نشاطها من اليوم المحدد في العقد ، فان الشرط الوارد بالعقد والذى يقضى بأنه في حالة تخلف أحد الشركاء عن دفع حصته في رأس المال في الموعد المحدد تسقط حقوقه والتزاماته - وهذا الشرط لا يعدو أن يكون شرطا فاسخا يترتب على تحققه لمصلحة باقي الشركاء انفصال الشريك المتخلف من الشركة قضاء أو رضاء ، ولا يعتبر قيام الشركة معلقا على شرط واقف وهو قيام الشركاء بالدفع. وعلى ذلك فان تحقق الشرط الفاسخ لا يؤدى الى انفساخ العقد مادام ان من ما شرع لمصلحته هذا الشرط لم يطلب الفسخ .

(نقض جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٥٦ س ٧ مج فني مدني ص ٩٧٥)

اللجوء إلى القضاء بطلب حل الشركة . حق للشريك المضرور من جراء فعل الشركاء الآخرين . تعلق هذا الحق بالنظام العام فلا يجوز اتفاق الشركاء على مخالفة ذلك . م٥٣٠ مدني . تضمين عقد الشركة ما يقيد حق الشركاء في اللجوء إلى القضاء بطلب حل الشركة عند وجود المبرر لذلك. باطل بطلانا مطلقاً .

النص في المادة ٥٣٠ من القانون المدني على أنه (١) يجوز للمحكمة أن تقضى بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء لعدم وفاء شريك بما تعهد به أو لأى سبب آخر لا يرجع إلى الشركاء ويقدر القاضي ما ينطوى عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل . (٢) ويكون باطلا

كل اتفاق يقضى بغير ذلك) يدل على أن لكل شريك الحق فى اللجوء إلى القضاء بطلب حل الشركة إذا ما ارتأى أن أى من باقى الشركاء أخل بتنفيذ التزامه تجاه الشركة ، أو أنه قد صدر عنه ما قد يلحق بها أو بحقوقه قبلها ضرر لو استمرت رغم ذلك . ويكون طلب الحل قاصراً على الشريك المضرور من جراء فعل الشركاء الآخرين، وأن هذا الحق متعلق بالنظام العام بحيث لا يجوز للشركاء الاتفاق على مخالفة ذلك ، وأنه إذا ما تضمن عقد الشركة ما يقيد حق الشركاء فى اللجوء إلى القضاء بطلب حل الشركة عند وجود المبرر لذلك لا يعتد به لبطلانه بطلاناً مطلقاً .

(الطعن ١٩٠٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٤/٢/١٩٩٤ س٤٥ ص٣٤٩)

انتهاء الحكم إلى القضاء بحل الشركة وتصفيتها إعمالاً للأحكام الواردة فى المادة ٥٣٠ مدنى . دعامة كافية لحمل قضاء الحكم بغير حاجة إلى سبب أخر . النعى عليه بتفسيره نص البند السابع من عقد الشركة . غير منتج .

لما كان الثابت بالأوراق أن الحكم الإبتدائى قد انتهى إلى إجابة المطعون ضدهم لطلبهم حل الشركة وتصفيتها إعمالاً للأحكام الواردة فى المادة ٥٣٠ من القانون المدنى وإذ أيد الحكم المطعون فيه حكم أول درجة فى هذا الأمر وكانت تلك الدعامة كافية بذاتها لحمل قضاء الحكم المطعون فيه بغير حاجة إلى سبب آخر ، فإن النعى الموجه إلى الحكم المطعون فيه بتفسيره نص البند السابع من عقد الإتفاق المؤرخ ١/٦/١٩٧٥ - أياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج .

(الطعن ١٩٠٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٤/٢/١٩٩٤ س٤٥ ص٣٤٩)

اللجوء إلى القضاء بطلب حل الشركة . حق للشريك المضرور من جراء فعل الشركاء الآخرين . تعلق هذا الحق بالنظام العام فلا يجوز اتفاق الشركاء على مخالفة ذلك . م٥٣٠ مدنى .

(الطعن ٢١٣٨ لسنة ٦١ق - جلسة ٣/٥/١٩٩٩)

(نقض الجلسة ١٤/١/١٩٩٤ س٤٥ ج١ ص٣٤٩)

طلب تصفية الشركة . تضمنه بطريق اللزوم طلب حلها .

(الطعنان ٩٧٨٢ لسنة ٦٤ق و٤٦٧٣ لسنة ٦٦ق - جلسة ٨/٢/٢٠٠٠)

مادة ٥٣١

(١) يجوز لكل شريك ان يطلب من القضاء الحكم بفصل أى من الشركاء يكون وجوده فى الشركة قد أثار اعتراضا على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سببا مسوغا لحل الشركة ، على ان تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين.

(٢) ويجوز أيضا لأى شريك ، اذا كانت الشركة معينة المدة ان يطلب من القضاء اخراجه من الشركة متى استند فى ذلك الى أسباب معقولة ، وفى هذه الحالة تنحل الشركة مالم يتفق باقى الشركاء على استمرارها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٢٧ ليبى و٤٩٩ سورى و٦٥٠ عراقى و ٩١٤ لبنانى.

المذكرة الايضاحية:

اقتبس المشرع هذا النص من المادة ٥٦١ فقرة ٢ من المشروع الفرنسى الايطالى . وهو نص جديد لا نظير له فى التقنين الحالى ، وقد قصد المشروع به أن يقضى على النزاع القائم فى الفقه والقضاء فيما يتعلق بصحة اشتراط الحق للشركاء فى استبعاد شريك بالاجماع أو بموافقة الأغلبية، وقد يكون فى السماح للشركاء بفصل واحد منهم لسبب جدى مدعاة لخلق جو من عدم الثقة والتشكك بينهم . كما أنه من ناحية أخرى لا يصح ان يقصر حق الشركاء فى هذه الحالة على امكان طلب الحل من القضاء اذ يترتب على ذلك تحمل الشركاء للنتائج المترتبة على تقصير واحد منهم خصوصا اذا كانت الشركة ناجحة موفقة . لذلك رأينا من المناسب أن تقرر للشركاء الحق فى طلب فصل الشريك اذا وجدت أسباب مبررة لذلك . والقاضى هو الذى يقدر وجاهة تلك الأسباب .

٥ . تصفية الشركة وقسمتها

مادة ٥٣٢

تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة فى العقد . وعند خلوه من حكم خاص تتبع الاحكام الآتية :

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٠ ليبى و ٥٠٠ سورى و٦٥٢ عراقى و ٩٢٢ لبنانى و١٣٣١ تونسي و٦٧٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ - لم ينظم التقنين الفرنسى قسمة الشركات وتصفيتها بل أحال بشأنها على قواعد القسمة فى التركات (م ١٨٧٢ من التقنين الفرنسى . أنظر أيضا م ١٧٣٦ من التقنين الايطالى و١٦٨٩ من التقنين الهولاندى و١٢٨٠ من التقنين البرتغالى و١٧٠٨ من التقنين الأسبانى) . وقد تعرض التقنين المصرى فى الفصل الخاص بالقسمة لتصفية الشركات وقسمتها، فذكر كيفية تعيين المصفى وسلطاته (م٤٤٩ - ٥٥٠ / ٥٤٦ - ٥٤٧ مصرى). ولكن نصوصه جاءت عامة تنطبق على كل أنواع القسمة سواء كانت خاصة بشركات أو بغيرها. أما المشروع فقد تكلم على قواعد القسمة على العموم فى باب الملكية الشائعة (أنظر م ١٢٠٢ - ١٢٢٠ من المشروع) . ولذلك رأى من المناسب ان يتبع الطريق الذى سلكه المشروع الفرنسى الايطالى والتقنين البولونى فينظم تصفية الشركة وقسمتها تنظيما موجزا عاما . ثم يحيل فى قسمتها على قواعد القسمة فى الملكية الشائعة .

٢ - ويقرر هذا النص المبدأ العام المقرر بالمادة ٤٤٨/٥٤٥ من التقنين الحالى ومؤداه أن تصفية أموال الشركة وقسمتها تتم بالطريقة المبينة فى العقد ، فاذا لم يرد به شرط خاص فى هذا الشأن اتبعت الأحكام التى يقررها المشروع فى النصوص التالية .

أحكام القضاء :

اذا طلب أحد الشركاء فسخ الشركة وتصفيتها ، فان تقدير الرسوم على الدعوى يكون على مجموع أموال الشركة لا على حصة طالب التصفية فقط ، لأن التصفية ما هى الا قسمة أموال بين الشركاء وقيمة هذه الأموال هى التى تكون موضوع المنازعة بين الخصوم فى دعوى التصفية .

(نقض جلسة ١٩٥٧/٦/٢٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٦٣٤)

تنص المادة ٥٣٢ من القانون المدنى على أن تصفية أموال الشركة وقسمتها تتم بالطريقة المبينة فى العقد على أن تتبع الأحكام الواردة فى المادة ٥٣٣ ومابعدها عند خلو العقد من حكم خاص . فاذا كان عقد الشركة قد خول المصفى الذى تعينه الجمعية العمومية جميع السلطات لتصفية الأموال المنقولة أو العقارية المملوكة للشركة أما بطريق البيوع الودية أو بالمزاد ولم يرد به نص خاص يوجب تصفية المحل التجارى عن طريق بيعه مجزءا ، كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ما يتفق وهذا النظر فانه لا يكون قد خالف مدلول الثابت بعقد الشركة .

(نقض جلسة ١٩٦٢/٦/١ س ١٣ مج فنى مدنى ص ٧٦٤)

اذا حكم القاضى بفسخ عقد الشركة ، فان هذا الفسخ - خلافا للقواعد العامة فى الفسخ - لا يكون له أثر رجعى انما تنحل الشركة بالنسبة للمستقبل ، أما قيامها وأعمالها فى الماضى فانها لاتتأثر بالحل وبالتالى فلا محل لتطبيق القاعدة العامة الواردة فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى والتى توجب اعادة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فى حالة فسخه مما يقتضى أن يرد كل منهما ما تسلمه من الآخر تنفيذا

للعقد . وانما يستتبع فسخ عقد الشركة وحلها وتصفية أموالها وقسمتها بالطريقة المبينة في العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع فى ذلك الأحكام الواردة فى المادة ٥٣٢ من القانون المدنى ومابعدها وقبل اجراء تصفية الشركة لا يجوز للشريك ان يسترد حصته فى رأس المال لان هذه التصفية هى التى تحدد صافى مال الشركة الذى يجوز قسمته بين الشركاء وتكون من ثم دعوى المطعون ضده فى خصوص استرداد حصته فى رأس مال الشركة قبل حصول التصفية غير مقبولة لرفعها قبل الأوان .

(نقض جلسة ١٢/٦/١٩٦٩ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ٩٢٩)

النص فى المادة ٥٣٢ من القانون المدنى على أن تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة فى العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التى فصلتها المادة ٥٣٣ وملبعدها ، والنص فى المادة ٥٣٣ مدنى على أن تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية ، والى ان تنتهى هذه التصفية يدل على أنه اذا تحقق سبب من أسباب انقضاء الشركة فانها تنقضى وتدخل فى دور التصفية ولا يحول ذلك دون استمرارها حتى تمام التصفية اذ تظل الشخصية المعنوية للشركة قائمة بالرغم من حلها طوال الوقت الذى تجرى فيه أعمال التصفية وذلك بالقدر اللازم لها ، واذا تضمن عقد تأسيس الشركة الطريقة التى تصفى بها أموالها فانه يجب اتباعها، وفى حالة خلو عقد تأسيس الشركة من تحديد الطريقة التى تتم بها التصفية فقد تولى القانون وضع الأحكام التى تجرى التصفية على مقتضاها ومن هذه الأحكام انتهاء سلطة المديرين بمجرد انقضاء الشركة وتولى المصفى أعمال التصفية .

(الطعن ١٧١٠ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٦/١/١٩٨١ س٣٢ ص ٣٣٧)

إقرار الوصية عن أحد الشركاء بالتنازل بغير إذن محكمة الأحوال الشخصية عن الحكم الصادر بتصفية الشركة . عدم محاجة الشريك القاصر بهذا التنازل . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ الإقرار فى حق جميع الشركاء بما فيهم الموقعين عليه باعتبار أن تصفية الشركة موضوع غير قابل للتجزئة صحيح.

إن طلب الحكم بتصفية الشركة يتضمن بالضرورة وبطريق اللزوم العقلى طلب الحكم بحلها ، وكان لا يصح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تعتبر الشركة قائمة بالنسبة لبعض الشركاء وتحت التصفية بالنسبة للبعض الآخر بما مؤداه أن يكون موضوع النزاع غير قابل للتجزئة ، وكان الحكم المطعون فيه - وعلى ما سلف بيانه فى الرد على سببى الطعن الأولين - قد انتهى صحيحاً إلى عدم نفاذ الإقرار المتضمن تنازل الوصية على المطعون عليه السادس عن الحكم الصادر فى دعوى الإستئناف رقم ٧٩ / ٩٠ سنة ١٢ق استئناف المنصورة «مأمورية الزقازيق» فإن قضاءه بعدم نفاذ أثر هذا الإقرار فى حق جميع الشركاء تأسيساً على أن موضوع الدعوى هو طلب تصفية الشركة ولايقبل التجزئة يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحه .

(الطعن ١٠٧٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٢/١/٥ س٤٣ ص١٠٧)

التصفية. ماهيتها. الشئ المتنازع عليه فى دعوى التصفية. هو مجموع أموال الشركة المطلوب تصفيتها وقت طلب التصفية. مؤدى ذلك . تصفية شركة المساهمة لا ترد إلا على شركة استكملت مقومات وجودها قانوناً واكتسبت الشخصية الإعتباريه ثم إنقضت أو طلب حلها وفقاً لأحكام القانون.

إذ كانت التصفية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليست إلا قسمة أموال بين الشركات وتستهدف إنهاء نشاط الشركة وذلك عن طريق حصر أموالها واستيفاء حقوقها والوفاء بالتزاماتها ثم تقسيم موجوداتها الصافية بين الشركاء نقداً أو عيناً والشئ المتنازع عليه فى دعوى التصفية هو مجموع أموال الشركة المطلوب تصفيتها وقت طلب التصفية ومن ثم فإن تصفية شركة المساهمة لا ترد إلا على شركة استكملت مقومات وجودها قانوناً ، واكتسبت الشخصية الإعتبارية بتمام تأسيسها صحيحاً قانوناً ثم انقضت أو طلب حلها وفقاً للأحكام المقررة فى القانون .

(الطعن ١٥٧٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٣/٧/١٩ س٤٤ ص٨٥٦)

م ٥٣٢

القضاء بحل الشركة وتصفيتها وتعيين مصف لها لإتخاذ كافة الإجراءات لتحديد صافى نصيب كل شريك فيها وبما لايكون للمحكمة من شئ تقضى به من بعد سوى القضاء بإنتهاء الدعوى . أثره . حكم منه للخصومة . جواز الطعن فيه بالإستئناف ثم بالنقض .

إن المشرع وضع قاعدة عامة مقتضاها منع الطعن المباشر فى الأحكام التى تصدر أثناء نظر الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة كلها بحيث لا يجوز الطعن فيها إلا مع الطعن فى الحكم الصادر فى الموضوع، سواء كانت تلك الأحكام موضوعية أو فرعية أو قطعية أو متعلقة بالإثبات حتى ولو كانت منهية لجزء من الخصومة واستثنى المشرع أحكاماً أجاز فيها الطعن المباشر من بينها الأحكام التى تصدر فى شق من الموضوع متى كانت قابلة للتنفيذ الجبرى ورائده فى ذلك أن القابلية للتنفيذ - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - تنشئ للمحكوم عليه مصلحة جدية فى الطعن فيه على استقلال وحتى يتسنى طلب وقف نفاذه ، لما كان ذلك وكان المطعون ضدهم طلبوا حل الشركة القائمة بينهم وبين الطاعنة عن نفسها وبصفتها مع ما يترتب على ذلك قانوناً وبتصفية تلك الشركة وتعيين مصف لها من الجدول ... وتقسيم صافى ناتج التصفية كل بحسب نصيبه وإذ قضت المحكمة الإبتدائية بحل الشركة .... ووضعها تحت التصفية القضائية وتعيين خبير الجدول صاحب الدور لتصفيتها وتكون مهمته استلام دفاتر الشركة وأوراقها ومستنداتها وجرد أموال الشركة العقارية .... وصولاً لبيان إجمالى قيمة الشركة ونصيب المدعين فيها ونصيب كل من الشركاء والمدعى عليها ... وإيداع الصافى وفق ما تقدم خزينة المحكمة ، ولما كان ذلك الحكم قد بت بصفة نهائية بحل الشركة وتصفيتها وتعيين مصف عليها وأناط به اتخاذ كافة الإجراءات المؤدية إلى تحديد صافى نصيب كل شريك فيها ، ولا يكون للمحكمة شئ تقضى فيه بعد ذلك سوى القضاء بإنتهاء الدعوى سيما وأن المطعون ضدهم لم يطلبوا القضاء بإعتماد ناتج التصفية ولم تورد المحكمة فى منطوقها إرجاء الفصل فى مثل هذا الأمر ،

ومن ثم يكون الحكم منهياً للخصومة بما يجوز الطعن فيه بالإستئناف ثم بالنقض .

(الطعن ١٩٠٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٤/٢/١٩٩٤ س٤٥ ص٣٤٩)

خلو عقد الشركة من بيان كيفية تصفيتها . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى.

لئن كان النص فى المادة ٥٣٢ من القانون المدنى على أنه تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة فى العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التى فصلتها المادة ، ولما كان النص فى البند السابع من عقد الشركة المؤرخ ١/٦/١٩٧٥ على أنه (....... يتم تصفية المحل التجارى بالطريقة التى يتفق عليها الأطراف جميعاً ، وفى حالة عدم الإتفاق يصفى المحل بمعرفة مصف يختاره أغلبية الأطراف بقدر حصصهم وإلا فتكون التصفية قضائية بمعرفة المحكمة المختصة) ومفاده أن إجراءات التصفية الإختيارية الواردة فى هذا البند والتى تتم إما بإجماع آراء الشركاء أو بأغلبية الحصص إنما تنصرف فقط إلى التصفية الإتفاقية أما إذا فشلت وطرح الأمر على القضاء فإن المحكمة المختصة تكون صاحبة الكلمة فى إختيار طريقة التصفية ومنها تحديد شخصية المصفى.

(الطعن ١٩٠٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٤/٢/١٩٩٤ س٤٥ ص٣٤٩)

انقضاء الشركة . أثره . استمرار شخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية . خلو عقد الشركة من بيان كيفية تصفيتها . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى . الإجراءات التى تجرى أعمال التصفية على مقتضاها . ماهيتها . المواد من ٥٣٢ إلى ٥٣٧ مدنى.

النص فى المادة ٥٣٢ من القانون المدنى على أن تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينه فى العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التى فصلتها المادة . والنص فى المادة ٥٣٣ مدنى على أنه

«تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي هذه التصفية» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه إذا تحقق سبب من أسباب إنقضاء الشركة فإنها تنقضي وتدخل في دور التصفية ولا يحول ذلك دون استمرارها حتى تمام التصفية إذ تظل الشخصية المعنوية للشركة قائمة بالرغم من حلها طوال الوقت الذى تجرى فيه أعمال التصفية وذلك بالقدر اللازم لها ، وإذا تضمن عقد تأسيس الشركة الطريقة التى تصفى بها أموالها فإنه يجب اتباعها وفى حالة خلو عقد تأسيس الشركة من تحديد الطريقة التى تتم بها التصفية فقد تولى القانون وضع الأحكام التى تجرى التصفية على مقتضاها ومن هذه الأحكام انتهاء سلطة المديرين بمجرد انقضاء الشركة وتولى المصفى أعمال التصفية وإجراء ما تقتضيه من القيام بإسم الشركة ولحسابها بإستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع مالها منقولاً أو عقاراً - على نحو ما نصت عليه المادة ٥٣٥ مدنى - وتنتهى التصفية بتمام كافة أعمالها وتحديد صافى الناتج منها وتقسيمه بين الشركاء نقداً أو عيناً ، لما كان ذلك وكان الثابت أن الدعوى أقيمت بطلب حل الشركة محل النزاع وتصفيتها وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الإبتدائى فيما قضى به المطعون ضدهم بنصيبهم فى القيمة المادية والمعنوية للشركة لمجرد أن قضى بحلها دون القيام بإجراءات التصفية وفقاً للأحكام الواردة بالمواد من ٥٣٢ إلى ٥٣٧ من التقنين المدنى والتى تنتهى بتحديد صافى مال الشركة وقسمته بين الشركاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه .

(الطعن ٣٤٧٧ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢/٦/١٩٩٥ س٤٦ ص٨٦١)

انقضاء الشركة . لا يحول دون استمرارها بالقدر اللازم للتصفية . خلو عقد تأسيسها من بيان كيفية تصفيتها . أثره . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى . الإجراءات التى تجرى أعمال التصفية على مقتضاها. ماهيتها . المواد ٥٣٢ إلى ٥٣٧ مدنى .

(الطعن رقم ٢١٣٨ لسنة ٦١ق - جلسة ٣/٥/١٩٩٩)

مادة ٥٣٣

تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين. أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية والى ان تنتهي هذه التصفية.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣١ ليبى و٥٠١ سورى و٥٥٢ عراقى و ٩٣١ لبنانى و٦٧٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية:

ينقضى عقد الشركة وينعدم وجوده القانونى بمجرد حلها وعلى ذلك تنتهى سلطة المديرين كما يقرر النص قياسا على المشروع الفرنسى الايطالى (م ٥٦٣ فقرة أولى) والتقنين البولونى (م ٥٨١) وكان المنطق يقضى أيضا بأن يتقرر انعدام شخصية الشركة بمجرد حلها ، لولا ان التصفية تتطلب اتخاذ بعض الاجراءات كانجاز الأعمال الجارية ، واستبقاء حقوق الشركة ووفاء ما عليها من ديون . وكل ذلك يتطلب بقاء الشخصية المعنوية للشركة قائمة حتى تنتهى التصفية . خصوصا انه لو قررنا انعدام شخصيتها بمجرد الحل لترتب على ذلك ان تصبح أموال الشركة ملكا مشاعا بين الشركاء ، ولأمكن لدائنى الشركاء الشخصيين أن يزاحموا دائنى الشركة فى الحصول على ديونهم منها . والقضاء والتشريع الحديث مجمعان على أن حل الشركة لا تأثير له فى الشخصية المعنوية التى تظل قائمة حتى تمام التصفية . على أنه لما كان بقاء الشخصية المعنوية مقصودا به تسهيل عملية التصفية وحفظ حقوق الغير فان شخصية الشركة لا تبقى الا لأغراض التصفية أما فيما عداها فانها تزول ، ولا يمكن مثلا البدء بأعمال جديدة لحساب الشركة .

م ٥٣٣

أحكام القضاء :

حل الشركة ودخولها في دور التصفية يترتب عليه انتهاء سلطة المديرين وزوال صفتهم في تمثيل الشركة - المصفى هو صاحب الصفة الوحيدة في تمثيل الشركة في جميع الأعمال التى تستلزمها هذه التصفية وجميع الدعاوى التى ترفع من الشركة أو عليها .

يترتب على حل الشركة ودخولها فى دور التصفية انتهاء سلطة المديرين وذلك كنص المادة ٥٣٣ من القانون المدنى فتزول عنهم صفتهم فى تمثيل الشركة ويصبح المصفى الذى يعين للقيام بالتصفية صاحب الصفة الوحيد في تمثيل الشركة فى جميع الأعمال التى تستلزمها هذه التصفية وكذلك في جميع الدعاوى التى ترفع من الشركة أو عليها فاذا كان الطعن قد رفع من عضو مجلس الادارة المنتدب بصفته ممثلا للشركة وذلك بعد حلها وتعيين المصفى فانه يكون غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة ولا يغير من ذلك أن يكون الطعن قد رفع باذن من المصفى طالما انه لم يرفع باسمه بصفته ممثلا للشركة .

(الطعن ٤٥٣ لسنة ٢٥ ق - جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٥٦ س ٧ ص ٥٩١)

بقاء شخصية الشركة عند حلها بالقدر اللازم للتصفية والى حين انتهائها - اعتبار مدير الشركة فى حكم المصفى حتى يتم تعيين الأخير.

من المقرر وفقا لنص المادة ٥٣٣ من القانون المدنى بقاء شخصية الشركة عند حلها بالقدر اللازم للتصفية والى حين انتهائها ومدير الشركة يعتبر وفقا للمادة ٥٣٤ من التقنين المدنى فى حكم المصفى حتى يتم تعين مصف للشركة .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٣٠١)

شركات الأشخاص . ذات شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء . مؤداه . بطلان الحجز الموقع على عقار مملوك للشركة وفاء لدين مستحق على الشريك ولو كانت أموالها مستغرقة بالديون .

لشركات الأشخاص سواء كانت شركات تضامن أو شركات توصية شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها وهو ما يستتبع انفصال ذمتها عن ذممهم فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ولا يجوز لدائني الشركاء التنفيذ على أموال الشركة مزاحمين بذلك دائنيها وانما يجوز لهم أن ينفذوا على ما يدخل في ذمة الشريك من أموال الشركة كحصته فى الأرباح أو نصيبه الشافى مما يتبقى من أموالها بعد التصفية ولذلك نص المشرع فى المادة ٥٣٣ من التقنين المدنى على بقاء الشخصية المعنوية للشركة فى حدود ما تتطلبه أغراض التصفية كانجاز الأعمال الجارية واستيفاء حقوق الشركة ووفاء ديونها فإذا أنجز المصف هذه الأعمال يصبح الشركاء ملاكا على الشيوع للصافى من أموالها وتتم قسمته بينهم أما قبل ذلك فلا يجوز الحجز على أموال الشركة استيفاء لدين على الشركاء . لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب بطلان الحجوز الموقعة على عقارين مملوكين للشركة وفاء لديون مستحقة على الشركاء بمقولة ان الشركة قد انقضت لاستغراق أموالها بالديون وأنه لا حاجة لتصفيتها مع أيلولة أموالها الى الشركاء محملة بالديون المستحقة على الشركة يكون قد يخالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ٤٤٠ لسنة ٤١ ق - جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٨٠٨)

فترة تصفية الشركة . اعتبارها فترة عمل . تصفية الشركة لوفاة الشريك المتضامن لا يمنع من فرض الضريبة حتى نهاية السنة المالية ولو كانت تالية للوفاة . استمرار الشخصية المعنوية للشركة . منوط بالقدر اللازم للتصفية .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه فى أحوال التصفية ، لا يبدأ توقف المنشأة من تاريخ بدء التصفية ولكن من تاريخ انتهائها . ولهذا فإن فترة التصفية تكون فترة عمل يباشر فيها الممول نشاطه الخاضع للضريبة ، وتعد عمليات التصفية استمرار لهذا النشاط . وثبوت الشخصية المعنوية للشركة فى فترة التصفية جاء على سبيل الاستثناء لذلك وجب ان تقدر

ضرورة هذا الإستثناء بقدرها ، ولما كان مفاد الشخصية المعنوية مقصودا به تسهيل عملية التصفية وحفظ حقوق الغير فإن شخصية الشركة لا تبقى الا لأغراض التصفية ، مما يمتنع معه القول بإمكان تغير الشكل القانونى للشركة أو حلول شريك محل آخر فى تلك الفترة . وإذ كان ذلك الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه والحكم الابتدائى الذى أيده وأحال الى أسبابه أنه وإن كان الممول (مورث المطعون ضدهم) قد توفى فى١٢/١٢/١٩٥٤ إلا أن فترة التصفية استمرت حتى نهاية السنة المالية ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى الى ربط الضريبة على أرباح المنشأة فى سنة مالية كاملة ابتداء من ١/٥/١٩٥٤ حتى ٣٠/٤/١٩٥٥ رغم وفاة الشريك المتضامن فى ١٢/١٢/١٩٥٤ يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ولا يغير من هذا النظر ما تثيره الطاعنة من أن الشريك المتضامن يعتبر فى حكم الممول الفرد فى مقام ربط الضريبة ، لأن الثابت فى مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن إجراءات التصفية بدأت فى يوم وفاة الشريك المتضامن وبسبب الوفاة ، كما لا يغير منه وجود شرط فى عقد الشركة يقضى بأنه فى حالة وفاة الشريك المسئول تستمر أعمال الشركة على أساس صيرورة الشريكة الموصية شريكة متضامنة ، إذ لا مجال لأعمال هذا الشرط بعد أن اتجه الشركاء الى إنهاء أعمال الشركة وشرعوا فى تصفيتها .

(الطعن ٢ لسنة٤٢ - جلسة ٢٨/١١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٨٠٢)

إنقضاء الشركة . أثره . استمرار شخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية . خلو عقد الشركة من بيان كيفية تصفيتها وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدنى .

النص فى المادة ٥٣٢ من القانون المدنى على أنه تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة فى العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التى فصلتها المواد ٥٣٣ ومابعدها ، والنص فى المادة ٥٣٣ على أن تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى ان تنتهى هذه التصفية - يدل على أنه إذا تحقق

سبب من أسباب انقضاء الشركة فإنها تنقضى وتدخل فى دور التصفية ولايحول ذلك دون استمرارها حتى تمام التصفية إذ تظل الشخصية المعنوية للشركة قائمة بالرغم من حلها طوال الوقت الذى تجرى فيه أعمال التصفية وذلك بالقدر اللازم لها ، وإذا تضمن عقد تأسيس الشركة الطريقة التى تصفى بها أموالها فإنه يجب اتباعها ، وفى حالة خلو عقد تأسيس الشركة من تحديد الطريقة التى تتم بها التصفية فقد تولى القانون وضع الأحكام التى تجرى التصفية على مقتضاها ومن هذه الأحكام انتهاء سلطة المديرين بمجرد إنقضاء الشركة وتولى المصفى أعمال التصفية .

(الطعن ١٧١٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٣٣٧)

تصفية الشركة . تقدير موجوداتها . العبرة بوقت التصفية وليس بوقت حدوث السبب الموجب لها أو الحل .

تترتب على التصفية مادامت لم تتم ولم يكن منصوصا فى عقد الشركة على توقيت المدة المتفق عليها لإتمام التصفية فإن تقدير قيمة موجودات الشركة وما قد يطرأ عليها من نماء يكون مرهونا بوقت التصفية وليس بوقت حدوث السبب الموجب للحل أو التصفية وهو ما يتفق وطبيعة عمل المصفى الذى يدخل فى سلطانه تحقيق الغرض المقصود من تعيينه وذلك باستمرار استغلال موجودات الشركة وما قد يطرأ عليها من نماء يكون مرهونا بوقت التصفية وليس بوقت حدوث السبب الموجب للحل أو التصفية وهو ما يتفق وطبيعة عمل المصفى . الذى يدخل فى سلطانه تحقيق الغرض المقصود من تعيينه وذلك باستمرار استغلال موجودات الشركة للحفاظ على قيمتها حتى البيع .

(الطعن ١٧١٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٣٣٧)

قيام المصفى بحصر الديون المطالب بها وادراجها فى كشوف التصفية لتخصيص مقابل للوفاء بها عند قبولها . لا يعد اقرارا بها أو انها خالية من النزاع . استعداد الغير للوفاء بجزء من الدين لا يعد دليلا على صحة هذا الدين .

(الطعن ١٥٣٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١١٦٧)

م ٥٣٣

انقضاء شركات الأشخاص بوفاة أحد الشركاء وخضوعها للتصفية وقسمة أموالها. جواز النص في عقد الشركة على استمرارها في حالة موت أحد الشركاء فيما بين الباقين منهم أو مع ورثة الشريك المتوفى . مؤدى ذلك .

(الطعن ٨٥٩ لسنة ٥١ق - جلسة ٥ / ١ / ١٩٨٧ س٣٨ ص ٧١)

انقضاء الشركة . أثره . استمرار شخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية . خلو عقد الشركة من بيان كيفية تصفيتها . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني . الإجراءات التي تجرى أعمال التصفية على مقتضاها . ماهيتها. المواد من ٥٣٢ إلى ٥٣٧ مدني .

النص في المادة ٥٣٢ من القانون المدني على أن تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينه في العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التي فصلتها المادة . والنص في المادة ٥٣٣ مدني على أنه «تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي هذه التصفية» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه إذا تحقق سبب من أسباب انقضاء الشركة فإنها تنقضي وتدخل في دور التصفية ولا يحول ذلك دون استمرارها حتى تمام التصفية إذ تظل الشخصية المعنوية للشركة قائمة بالرغم من حلها طوال الوقت الذي تجرى فيه أعمال التصفية وذلك بالقدر اللازم لها ، وإذا تضمن عقد تأسيس الشركة الطريقة التي تصفى بها أموالها فإنه يجب اتباعها وفي حالة خلو عقد تأسيس الشركة من تحديد الطريقة التي تتم بها التصفية فقد تولى القانون وضع الأحكام التي تجرى التصفية على مقتضاها ومن هذه الأحكام انتهاء سلطة المديرين بمجرد إنقضاء الشركة وتولى المصفى أعمال التصفية وإجراء ما تقتضيه من القيام بإسم الشركة ولحسابها بإستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع مالها منقولاً أو عقاراً - على نحو ما نصت عليه المادة ٥٣٥ مدني - وتنتهي التصفية بتمام كافة أعمالها وتحديد صافي الناتج منها وتقسيمه بين الشركاء نقداً أو عيناً ، لما كان ذلك وكان الثابت أن الدعوى أقيمت بطلب حل الشركة محل النزاع

وتصفيتها وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الإبتدائى فيما قضى به المطعون ضدهم بنصيبهم فى القيمة المادية والمعنوية للشركة لمجرد أن قضى بحلها دون القيام بإجراءات التصفية وفقاً للأحكام الواردة بالمواد من ٥٣٢ إلى ٥٣٧ من التقنين المدنى والتى تنتهى بتحديد صافى مال الشركة وقسمته بين الشركاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه .

(الطعن ٣٤٧٧ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/٦/١٢ س٤٦ ص٨٦١)

الحكم بتعيين مصف لتصفية الشركة وتقسيم أموالها وتحديد جلسة ليقدم تقريره . قضاء لا تنتهى به الخصومة . أثره . عدم جواز مطالبة المدعى فيها بأداء باقى الرسوم القضائية .

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين كانا قد أقاما الدعوى ٢٢ لسنة ١٩٩٤ تجارى طنطا الابتدائية بطلب الحكم بتصفية الشركة وتعيين مصفى لها وقضى فيها بجلسة ١٩٩٤/٦/٢٠ بتعيين مصفى تكون مهمته تصفية الشركة وتقسيم أموال الشركاء جميعاً وتحديد جلسة ليقدم تقريره وهو حكم لم يفصل فى موضوع الدعوى ولا تنتهى به الخصومة فيها فلا تستحق باقى الرسوم ولا يحق لقلم كتاب المحكمة مطالبة المدعين بأدائها .

(الطعن رقم ٨٤٨ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٧/٧/١ س٤٨ ص١٠٤٨)

حل الشركة لا يمنع من احتفاظها بشخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية . علة ذلك . انتهاء سلطة المديرين وانتقالها إلى المصفى الذى يقوم وحده بأعمال التصفية . المادة ٥٣٣ مدنى .

(الطعنان ٩٧٨٢ لسنة ٦٤ق ،٤٦٧٣ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨)

انقضاء الشركة ودخولها فى دور التصفية . أثره . إنهاء سلطة المديرين مع استمرارها حتى تمام التصفية . مؤداه . عدم قيام المصفى بأى عمل جديد من أعمال الشركة .

(الطعن ٣٩٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٧ لم ينشر بعد)

خلافاً للقواعد العامة للبطلان الوارد ذكرها فى المادة ١٤٢ من القانون المدنى لا يكون له أثر رجعى فإعمال الشركة وتعهداتها فى الماضى لا تتأثر به وإنما يلحقها البطلان على ما قد يجرى منها بعد القضاء ببطلانها وبالتالى فإن ما لم يستأديه الشريك فى هذه الشركة من عائد مقطوع - لا يتأثر بما حققته من أرباح أو خسائر - خلال الفترة السابقة على بطلانها لا تجوز المطالبة به كأثر لذلك بعد دخولها فى دور التصفية بالتطبيق لأحكام المواد ٥٣٣ من القانون المدنى وما بعدها - إلا فى مواجهة المصفى وفى ضوء ما يثبت له من أن الشركة قد حققت أرباحاً فى تلك الفترة وفى حدود نسبة حصته فى رأس مالها وليس وفقاً لطريقة توزيع الأرباح الواردة ذكرها فى العقد الباطل وبإعتباره ديناً استحق له قبل قسمة أموال الشركة بين الشركاء فيها بالتطبيق لحكم الفقرة الأولى من المادة ٥٣٦ لسنة من ذلك القانون ، لما كان ذلك ، وكان الواقع الذى أقام الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن الطاعن والمطعون ضدهم كانوا قد أجروا اتفاقاً بتاريخ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٨ ضمنوه تعديلاً لعقد الشركة المحرر بينهم والمؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٣ لتشغيل المخبز محل النزاع يقضى بأحقية الطاعن فى ربح شهرى محدد غير قابل للزيادة أو النقصان لا يحول غلق المخبز - لأسباب صحية أو خلافه - دون استحقاقه له بصفة دورية وإذ قضى الحكم المطعون فيه على هدى من هذا الواقع ببطلان عقد الشركة الأول وما تلاه من تعديل له - تضمن على نحو ما سلف بيانه - منح الطاعن الحق فى الحصول على ربح شهرى ثابت ومستمر مع عدم تحمله ما قد يلحق الشركة من خسارة ورتب على ذلك عدم أحقيته فى المطالبة به إلى حين تصفية أموال - الشركة وقسمتها بينه وبين المطعون ضدهم فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعى عليه بما ورد بأسباب الطعن على غير أساس .

(الطعن ١٩٠٢ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٣ لم ينشر بعد)

مادة ٥٣٤

(١) يقوم بالتصفية عند الاقتضاء ، أما جميع الشركاء واما مصف واحد أو أكثر تعينهم أغلبية الشركاء .

(٢) واذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفى ، تولى القاضى تعيينه ، بناء على طلب أحدهم .

(٣) وفى الحالات التى تكون فيها الشركة باطلة تعين المحكمة المصفى ، وتحدد طريقة التصفية ، بناء على طلب كل ذى شأن .

(٤) وحتى يتم تعيين المصفى يعتبر المديرون بالنسبة الى الغير فى حكم المصفين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٢ ليبى و٥٠٢ سورى و٦٥٣ عراقى و ٩٢٣ لبنانى و١٣٣٢ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

١ - تعرض هذه المادة لبيان كيفية تعين المصفى ، وقد يتضمن عقد الشركة أو قانونها نصوصا بخصوص طريقة تعيين المصفى أو من يملك تعيينه، فيتبع حكم النص ، أما اذا لم ينص على شئ فى هذا الشأن ، فان الفقرة الأولى تقرر ان التصفية يقوم بها جميع الشركاء (كما هو الحال فى شركات الحصص حيث يكون عدد الشركاء قليلا وكلهم كاملى الأهلية ولهم مطلق التصرف فى حقوقهم) أو تعين أغلبية الشركاء مصفيا أو أكثر (وذلك فى الحالات الأخرى وبالأخص فى شركات الأسهم) ولم يميز المشروع كما فعل التقنين الحالى فى المادة ٥٤٦/٤٤٩

بين الشركات المدنية والتجارية ، ولكنه يجاريه من حيث الاكتفاء في تعيين المصفى بموافقة الأغلبية، خلافا لما تقرره بعض التقنينات من وجوب الاجماع أو موافقة أغلبية خاصة . ولا يشترط في المصفى أن يكون شريكا في الشركة المراد تصفيتها كما يجوز ان يكون واحدا أو أكثر .وفي حالة تعيين أكثر من مصف ، يكون تحديد سلطاتهم ، في حالة عدم النص ، بالقياس على ما ذكرناه في تحديد سلطة المديرين .

٢ - فاذا لم تعين الأغلبية مصفيا للشركة . لامتناعها عن ذلك أو لانقسام الآراء وعدم حصول أحد المرشحين على أغلبية ما ، تولى القاضي تعيين مصف أو أكثر بناء على طلب يقدمه أحد الشركاء (م ٤٤٩ ، ٥٤٦ من التقنين المصرى) .

أحكام القضاء :

تعتبر الشركة مالكة للحصص والأموال والمنقولات ، وليس لأى من الشركاء أثناء قيامها أو حال تصفيتها الا الحق فى الاستيلاء على الربح . ومن المقرر مراعاة لمصلحة الشركاء ولدائنى الشركة ومدينيها ان انتهاء عقد الشركة لا يمنع من اعتبارها قائمة محتفظة بشخصيتها المعنوية لحاجات التصفية حتى تنقضى التصفية ، وبذا تكون كل موجوداتها في غضون هذه الفترة مملوكة للشركة لا ملكا شائعا بين الشركاء ، فلا يصح لاحدهم ان يتصرف فى شئ منها ، مما لا سبيل معه الى القول بوجود نوع من القسمة يجعل تصرف شريك في المال مرتبطا بنتائجها .

(نقض جلسة ٤/٦/١٩٥٦ س ٧ مج فنى مدنى ص ٨١١)

متى تمت التصفية وتحدد الصافى من أموال الشركة انتهت مهمة المصفى وزالت الشخصية المعنوية للشركة نهائيا ويلتزم المصفى بأن يضع بين أيدى الشركاء الأموال الباقية التى تصبح ملكا مشاعا للشركاء تجرى قسمته بينهم ، كما يجب عليه ان يطلب طبقا للأوضاع المقررة للقيد محو قيد الشركة من السجل التجارى خلال شهر من اقفال التصفية ، فاذا لم يقدم طلب المحو كان لمكتب السجل التجارى أن يمحو القيد من تلقاء نفسه، وذلك اعمالا لحكم المادة ١٣ من قانون السجل التجارى .

(الطعن ٤٧٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٠/٦/١٩٦٥ س ١٦ ص ٧٥٢)

م ٥٣٤

تعيين الحكم المطعون فيه مصفياً للشركة وتطبيق أحكام القانون فى الشركة الباطلة عند التصفية . مؤداه . أن الحكم قد حدد بذلك طريقة التصفية .

لما كان الحكم المطعون فيه قد عين مصفياً لتصفية الشركة موضوع النزاع وتطبيق القواعد التى نص عليها القانون فى الشركة الباطلة عند التصفية ومن ثم يكون قد حدد للمصفى طريقة التصفية .

(الطعن ١٣٢٦ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٤/٦/١٩٩٣ س٤٤ ص٦٦٦)

إستئناف القضاء بحل الشركة وتعيين مصف لها . قضاء منه للخصومة . شرط ذلك . جواز الطعن فيه بالإستئناف .

النص فى المادة ٢١٢ من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون ٢٣ لسنة ١٩٩٢ يدل على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أن المشرع قد وضع قاعدة عامة تقضى بعدم جواز الطعن على إستقلال فى الأحكام الصادرة أثناء سير الخصومة قبل الحكم الختامى المنهى لها وذلك فيما عدا الأحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى وكذلك الأحكام التى تصدر فى شق من الموضوع متى كانت قابلة للتنفيذ الجبرى ولما كان موضوع الخصومة قد تحدد بما إنتهى إليه المطعون ضده الأول من طلب حل الشركة موضوع النزاع وتصفيتها وصولاً إلى حصوله على نصيبه فى أرباح الشركة ورأسمالها وفق ناتج التصفية وإذ كان الحكم الإستئنافى قد قبل الطعن بالإستئناف فى الحكم الإبتدائى الذى قضى للمذكور بطلباته وكان هذا الأخير قد اقتصر على طلب حل الشركة وتصفيتها وتعيين مصف لتصفيتها دون أن يطلب الحكم بإعتماد نتيجة التصفية أو الحكم له بنصيبه من ناتج التصفية فإن الحكم الإبتدائى يكون قد أنهى الخصومة كلها ولم يعد باقياً منها شئ أمام المحكمة للفصل فيه مما يجوز معه الطعن فيه أمام محكمة الإستئناف وإذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن ٥٦٨٠ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٧/٣/١٩٩٥ س٤٦ ص٥٤٢)

مادة ٥٣٥

(١) ليس للمصفى ان يبدأ أعمالا جديدة للشركة ، الا ان تكون لازمة لاتمام أعمال سابقة .

(٢) ويجوز له ان يبيع مال الشركة منقولا أو عقارا اما بالمزاد ، واما بالممارسة ، مالم ينص فى أمر تعيينه على تقييد هذه السلطة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٣ ليبى و٥٠٣ سورى و ٦٥٤ عراقى و ٩٢٧ لبنانى .

المذكرة الايضاحية:

تعرض هذه المادة لتحديد سلطة المصفى . وقدّ تتحدد هذه السلطة فى عقد الشركة أو فى القرار الصادر بتعيينه من المحكمة أو من أغلبية الشركاء فلا يجوز له أن يعمل فى خارج الحدود الموضوعة له . فاذا لم تحدد سلطته، كان له باعتباره وكيلا كل السلطات التى تمكنه من تحقيق الغرض المقصود من تعيينه ، وهو اجراء التصفية أى تحديد الصافى من أموال الشركة لقسمته بين الشركاء . وذلك يتضمن بصفة اجمالية استيفاء حقوق الشركة ووفاء ماعليها من ديون وتحديد نصيب الشركاء فى الصافى من أموالها .

١ - والفقرة الأولى ، مقتبسة من المادة ٥٨٦ من التقنين البولونى . وحكمها طبيعي لأنه اذا جاز للمصفى أن ينجز الأعمال والمشروعات الجارية التى بدأت فيها الشركة قبل حلها ولم تنته من تنفيذها بعد ، فانه لايجوز له بتاتا أن يبدأ أعمالا جديدة باسم الشركة الا اذا كانت هذه الأعمال الجديدة نتيجة لازمة لانهاء أعمال قديمة ، فانها فى هذه الحالة تدخل فى حدود سلطة المصفى ويجوز له القيام بها .

٢ - أما الفقرة الثانية ، فهى تطابق نص المادة ٥٤٧/٤٥٠ من التقنين ولا يجوز لدائن الشركة أن يقدم طلبا بذلك لأن المصفى وكيل عن الشركة والشركاء لا عن دائنيها .

٣ - وتحدد الفقرة الثالثة كيفية تعيين المصفى وطريقة التصفية فى حالة الشركة الباطلة ، وقد اقتبس المشروع حكمها من المادة ١١٢ من تقنين الشركات البلجيكى ، وهى تقرر ما جرى عليه القضاء من أنه فى حالة الحكم ببطلان الشركة تملك المحكمة أن تعين مصفيا لها على اعتبار أنها قامت فعلا ، وأن هناك شركة واقعية ، ولذلك تعين المحكمة مصفيا حتى لو كان منصوصا فى عقد الشركة على طريقة تعيينه ، أو كان معينا فعلا . والمحكمة تعين المصفى فى هذه الحالة بناء على طلب يقدمه الشريك أو أى شخص له مصلحة فى ذلك . وتحدد المحكمة طريقة التصفية طبقا لما تراه ، لأن التصفية لا تحصل وفقا لعقد الشركة مادام وجودها لم يكن صحيحا .

٤ - أما الفقرة الرابعة، فقد استمدها المشروع من نص المادة ١١٣ من تقنين الشركات البلجيكى ، وقد قصد بها حفظ حقوق الغير . فقد يحصل أحيانا، وعلى الأخص فى شركات الأسهم ، أن يتأخر تعيين المصفى، ومن الواجب مع ذلك حماية الغير حتى يجد ممثلا للشركة يستطيع توجيه الدعاوى اليه ، كما يلزم دائما وجود شخص مسئول عن حفظ أموال الشركة ورعاية مصالحها . ولهذه الأسباب يقرر النص اعتبار المدير بالنسبة للغير فى حكم المصفى حتى يتم تعيين هذا الأخير .

ولم ير المشروع حاجة للنص على كيفية عزل المصفى كما فعل المشروع الفرنسى الايطالى (م ٥٦٣ فقرة ٣) ، لأنه يكفى فى ذلك تطبيق القواعد العامة ومؤداها أن الحق فى عزل المصفى يرجع الى السلطة التى تملك تعيينه ، مع جواز الالتجاء الحالى مع شئ من التحديد قصد به المشروع القضاء على كل نزاع فى الفقه والقضاء من هذه الناحية . وقد اهتم المشروع أيضا بأن يذكر صراحة أن سلطة المصفى فى بيع أموال الشركة تتحدد بالقدر اللازم لوفاء ديونها . لأنه اذا تم وفاء تلك الديون وأمكن بذلك تحديد الصافى من أموال الشركة فان الغرض من التصفية

يكون قد تحقق . وتزول الشخصية المعنوية للشركة ويصبح الشركاء ملاكا على الشيوع للأموال الباقية التى تجب قسمتها بينهم .

أحكام القضاء :

متى كان يبين مما جاء بالحكم ان المحكمة اقامت قضائها بالحراسة على أموال الشركة استندا الى ما تجمع لديهم من أسباب معقولة تحسست معها الخطر العاجل من بقاء المال تحت حائزه ، وكان ما يدعيه الطاعن من أن الشركة قد حلت وأصبح لا وجود لها مردودا بأن شخصية الشريك تبقى قائمة بالقدر اللازم للتصفية وحتى تنتهى هذه التصفية ، ولما كانت مأمورية الحارس هى تسليم وجرد أموال الشركة بحضور طرفى الخصومة للمحافظة على حقوق الطرفين المتنازعين باثبات ما تكشف عنه أوراق الشركة وما هو ثابت فى السجلات العامة من حقوق أو ديون أو ما يصل الى علم الحارس من أى طريق كان لمعرفة الحقوق المالية التى تصلح عنصرا للتصفية وليس من شأنه الاضرار بأى من الطرفين ، اذ أنه لا يقتضى البحث فى سند حق كل منهما . فان الحكم لا يكون مخالفا للقانون .

(نقض جلسة ٣ / ١٠ / ١٩٥٢ س ٤ مج فنى مدنى ص ٦٣)

انه وأن كان الأصل فى تصفية الشركات عند انقضائها هو قسمة أموالها بحسب سعر بيعها أو توزيع هذه الأموال عينا على الشركاء كل بنسبة حصته فى صافى أموالها ان أمكن ، الا أنه من الجائز للشركاء أن يتفقوا مقدما فيما بينهم على أنه عند انقضاء مدة الشركة تنحل من تلقاء نفسها وتصبح أصولها وخصومها والتقويع عنها من حق أحد الشريكين على أن يتحمل بجميع ديونها ويعطى الشريك الآخر ما يخصه فى موجوداتها بحسب ما تسفر عنه الميزانية التى تعمل بمعرفة الطرفين ، ولفظ الميزانية اذا ذكر مطلقا من كل قيد ينصرف بداهة الى ميزانية الأصول والخصوم الجارى العمل بها فى الشركات أثناء قيامها والتى تقدر فيها الموجودات بحسب قيمتها الدفترية ، لا بحسب سعرها المتداول فى السوق.

(نقض جلسة ٢٤ / ٦ / ١٩٥٤ س ٥ مج فنى مدنى ص ٩٩١)

المصفى يعتبر وكيل عن الشركة لا عن دائنيها وهو وان كان لا يسأل قبل الشركة الا عن خطئه اليسير متى كان يباشر أعمال التصفية بدون مقابل الا أنه يسأل بالنسبة للدائنين عن كل خطأ يرتكبه سواء كان يسيرا أم جسيما طالما قد ألحق ضررا بهم .

(الطعن ٣١١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٧ / ٤ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص١٠١٢)

طلب تصفية الشركة تضمنه بطريق اللزوم طلب حلها القضاء بحل الشركة وتصفيتها - لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم.

طلب الحكم بتصفية الشركة يتضمن بالضرورة وبطريق اللزوم الفعلى طلب الحكم بحل الشركة وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائى فى قضائه بحل الشركة وتصفيتها فانه لا يكون قد قضى بما لم يطلبه الخصوم .

(الطعن ٢٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٥ /٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٧١٣)

حل الشركة وتعيين مصف لها - أثره - زوال صفة مديرها فى تمثيلها صيرورة المصفى صاحب الصفة الوحيد فى تمثيلها أمام القضاء .

يترتب على حل الشركة زوال صفة مديريها فى تمثيلها ويحل محلهم المصفى الذى عينته المحكمة ويكون هو صاحب الصفة الوحيدة فى تمثيل الشركة أمام القضاء فيما يقع منها أو عليها من دعاوى .

(الطعن ٢٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٥ /٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٧١٣)

مادة ٥٣٦

(١) تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم ، وبعد استنزال المبالغ اللازمة لوفاء الديون التى لم تحل أو الديون المتنازع فيها ، وبعد رد المصروفات أو القروض التى يكون أحد الشركاء قد باشرها فى مصلحة الشركة .

(٢) ويختص كل واحد من الشركاء بمبلغ يعادل قيمة الحصة التى قدمها فى رأس المال . كما هى مبينة فى العقد ، أو يعادل قيمة هذه الحصة وقت تسليمها اذا لم تبين قيمتها فى العقد ، مالم يكن الشريك قد اقتصر على تقديم عمله أو اقتصر فيما قدمه من شئ على حق المنفعة فيه أو على مجرد الانتفاع به .

(٣) واذا بقى شئ بعد ذلك وجبت قسمته بين الشركاء بنسبة نصيب كل منهم فى الارباح .

(٤) أما اذا لم يكف صافى مال الشركة للوفاء بحصص الشركاء ، فان الخسارة توزع عليهم جميعا بحسب النسبة المتفق عليها فى توزيع الخسائر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٤ ليبى و٥٠٤ سورى و٦٥٥ عراقى و٦٨٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

١ – اذا ما انتهت أعمال التصفية ، وجب تقسيم أموال الشركة بين الشركاء . والفقرة الأولى تطابق المادة ٥٦٤ من المشروع الفرنسى الايطالى ، وهى تحدد وقت انتهاء التصفية ، ويكون ذلك بعد وفاء الديون الثابتة التى حل أجلها سواء قبل انقضاء الشركة أو أثناء التصفية ، كما توفى المصاريف أو القروض التى يكون أحد الشركاء قد قام بها لمصلحة الشركة ، أما بالنسبة للديون التى لم يحل أجلها بعد ، فان التصفية ليست كالافلاس ولا يترتب عليها حلول الأجل . كما أن المصفى لا يستطيع اجبار الدائن على قبول الوفاء بالدين قبل حلول ميعاده . ولذلك يحتفظ بالمبالغ اللازمة للوفاء بها عند حلول الأجل ، ويتبع هذا الحكم أيضا بالنسبة للديون المتنازع عليها . فاذا ما تمت هذه العمليات المختلفة ، تحدد الصافى من أموال الشركة الذى يجب قسمته بين الشركاء ، وانتهت بذلك الشخصية المعنوية للشركة ، وأصبح الشركاء ملاكا على الشيوع للأموال الباقية .

٢ – والفقرة الثانية ، تبين كيفية قسمة رأس المال بين الشركاء . فاذا كانت الحصة التى قدمها الشريك هى مال معين فله ما يعادل قيمتها المبينة بالعقد . أو قيمتها وقت تسليمها ان لم تكن مبينة بالعقد (م ٥٨٨ من التقنين البولونى) . واذا كان الشريك قد اقتصر على تقديم عمله أو كانت حصته هى حق المنفعة بمال أو مجرد الانتفاع به ، فانه لا يتصور استرداده لقيمة الحصة فى هذه الحالة .

أحكام القضاء :

النص فى المادة ٥٣٦ / ١ من القانون المدنى يدل على أن المشرع قد أوجب على المصفى – قبل ان يقسم أموال الشركة بين الشركاء – أن يقوم باستنزال المبالغ اللازمة لوفاء الديون المتنازع عليها ولم يفرق المشرع بين ما كان منها مطروحا على القضاء وبين ما لم يطرح بعد .

(الطعن ٣١١ لسنة ٤٣ ق – جلسة ١٩٧٨/٤/١٧ س ٢٩ ص١٠١٢)

م ٥٣٦

تصرف الشريك فيما زاد عن حصته في الشركة . إعتباره صادرا من غير مالك . علة ذلك.

لما كان الشريك لا يعتبر مالكا على الشيوع إلا إذا كانت الشركة ليست لها شخصية معنوية أو كانت لها شخصيتها ثم إنقضت وكانت الشركة الفعلية تحتفظ بالشخصية المعنوية . وكان الثابت في الدعوى - على ما حصله الحكم المطعون فيه - أن الشركة القائمة بين المطعون ضدهم الخمسة الأول هي شركة تضامن لم تشهر من ثم فهي شركة فعلية وبالتالي فإن الشخصية المعنوية تثبت لها بمجرد تكوينها وتكون حصة الشريك في مالها غير شائعة .

(الطعن ٩٢٤ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٤٤٧)

حجية الأحكام في المسائل المدنية . اقتصارها على أطراف الخصومة الممثلين فيها حقيقة أو حكماً بأشخاصهم أو بمن ينوب عنهم . الحكم الصادر بإزالة العقار الكائن به شركة تضامن والمختصم فيه مديرها المستأجر الأصلي لعين النزاع . حجة على كافة الشركاء ولو لم يختصموا في الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في الدعوى المشار إليها . لا خطأ .

حجية الأحكام القضائية في المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفاً في الخصومة حقيقة أو حكماً فهي ليست قاصرة على أطرافها الذين كانوا ممثلين بأشخاصهم فيها بل تمتد أيضاً إلى من كان ماثلاً في الدعوى بمن ينوب عنه ومن ثم فإن الحكم الصادر بإزالة العقار الذى به شركة تضامن ومثل فيه مديرها وهو المستأجر الأصلي لمحل النزاع حجة على الشركاء فيها ولو لم يختصموا في الدعوى لما كان ذلك وكان الإعلان قد وجه إلى مقر الشركة - بفرض علم المطعون ضدها الأولى بها - واستخلصت المحكمة أن (......) هو الممثل القانوني لها فإن الحكم الصادر في الدعوى رقم والمؤيد إستئنافياً بالإستئناف رقم .... يكون حجة

على الطاعن ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها قد التزم صحيح القانون .

(الطعن ١٦٤٩ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٤/١٢/١٩٩٢ س٤٣ ص١٣٩١)

قيام مستأجر العين بإشراك آخرين معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم . ماهيته . عدم انطواء ذلك بذاته على معنى تخلى المستأجر عن حقه فى الإنتفاع بها إلى شركائه فى المشروع المالى . الشركة التى قدم المستأجر حقه الشخصى فى إجارة العين كحصة له فى مقوماتها . فسخها أو تصفيتها . أثره . عودة العين إلى مستأجرها الأصلى للإنفراد بمنفعتها .

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيام مستأجر العين بإشراك آخرين معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للإنتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصصاً لآخرين على سبيل المشاركة ويكون هؤلاء الشركاء فى شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى مستأجر العين عن حقه فى الإنتفاع بها إلى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلى بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائماً لصالح المستأجر وحده ، فإذا ما قدم حقه الشخصى فى إجارة العين كحصة له ضمن مقومات الشركة ثم اتفق الشركاء على فسخ الشركة أو تم تصفيتها فإنه يتعين أن تعود العين إلى مستأجرها الأصلى للإنفراد بمنفعتها .

(الطعن ١٣٢٦ لسنة ٥٥ق جلسة ١٤/٦/١٩٩٣ س٤٤ ص٦٦٦)

شركة المحاصة . عدم تمتعها بالشخصية المعنوية وليس لها رأسمال . م٥٩ ق التجارة . مؤداه . عدم ورود التصفية عليها وانتهاؤها بإتمام المحاسبة بين الشركاء . بقاء الشريك مالكاً للحصة التى يقدمها يستردها عند انتهاء الشركة .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التصفية لا ترد علي شركة المحاصة لأنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية وليس لها رأسمال وفقا لما نصت عليه المادة ٥٩ من قانون التجارة وإنما تنتهى هذه الشركة بإتمام المحاسبة بين الشركاء لتعيين نصيب كل منهم فى الربح أو الخسارة وتظل الحصة التى يقدمها الشريك ملكاً له يستردها عند انتهاء الشركة .

(الطعن ٣٥٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ٤/١/١٩٩٦ س٤٧ ص٨٧)

الحكم بحل الشركة هو فسخ لها . مؤداه . ليس له أثر رجعى . حق الشركة فى أرباحها السابقة على الحل .

(الطعنان رقما ٩٧٨٢ لسنة ٦٤ق، ٤٦٧٣ لسنة ٦٦ق جلسة ٨/٢/٢٠٠٠)

مادة ٥٣٧

تتبع فى قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال الشائع .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٦ ليبى و٥٠٥ سورى و٦٥٦ عراقى و ٩٤١ ـ ٩٤٩ لبنانى و٦٨١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

بمجرد أن تتم أعمال التصفية تنتهى مهمة المصفى . ويجب عليه أن يضع بين يدى الشركاء الصافى من أموال الشركة ، ويجرى الشركاء قسمة هذه الأموال بينهم . وتتبع فى تلك القسمة الأحكام التى ذكرها المشروع فى قسمة الملكية الشائعة فى المواد ١٢٠٢ - ١٢٢٠ .

الفصل الخامس

القرض، والدخل الدائم

١ ـ القرض

مادة ٥٣٨

القرض عقد يلتزم به المقرض ان ينقل الى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أى شئ مثلى آخر، على ان يرد اليه المقترض عند نهاية القرض شيئا مثله في مقداره ونوعه وصفته.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٧ ليبى و٥٠٦ سورى و٦٨٤ عراقي و ٧٥٤ لبناني و١٠٨١ تونسي و٤٣٥ سوداني ٥٤٣ كويتي و ٧١٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية:

يفهم من هذا التعريف ان القرض عقد رضائى لاعينى، فان التسليم لم يذكر فيه على أنه ركن من أركان العقد، بل ذكر فى المادة التالية على أنه التزام في ذمة المقرض. ويفهم من التعريف أيضا ان القرض قد يرد على غير النقود مادام المحل الذى يرد عليه شيئا مثليا سواء أكان مما يهلك بالاستعمال أم لا.

أحكام القضاء:

عقد القرض يجوز اثبات صورية سببه بالأوراق الصادرة من المتمسك به فاذا كانت سندات الدين مذكورا فيها ان قيمتها دفعت نقدا ثم اتضح من الرسائل الصادرة من مدعيه الدين الى مدينها فى مناسبات وظروف

مختلفة قبل تواريخ السندات وبعدها أنها كانت تستجدى المدين وتشكر له احسانه عليها وتبرعه لها فهذه الرسائل يجوز اعتبارها دليلا كتابيا كافيا فى نفى وجود قرض حقيقى .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٢ق - جلسة ٣ / ١١ / ١٩٣٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥عاماص٨٣٧)

اذا دفع الوارث بأن السند الذى أصدره مورثه يخفى وصية ورأت محكمة الموضوع ان تحرير السند وتسليمه لمن صدر له يجعل ذمة الملتزم فيه مشغولة بقيمته ولو كان سببه التبرع وكان صاحبه لم يطالب بقيمته الا بعد وفاة من صدر منه فهذا الحكم يتفق مع التطبيق السليم لأحكام القانون .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٢ ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٤٣ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥عاماص٦٧٢)

القروض التى تعقدها المصارف تعتبر بالنسبة للمصرف المقض عملا جاريا بطبيعته وفقا لنص المادة ٢ من قانون التجارة . أما بالنسبة للمقترض فانه وأن اختلف الرأى فى تكييفها اذا لم يكن المقترض تاجرا أو اذا كان القرض مخصصا لأغراض غير تجارية ، الا أن محكمة النقض ترى اعتبار القروض التى تعقدها البنوك فى نطاق نشاطها المعتاد عملا تجاريا مهما كانت صفة المقترض وأيا كان الغرض الذى خصص له القرض .

(نقض جلسة ٢٧/٦/١٩٦٣ مج فنى مدنى ص ٩٣٦)

من الجائز ان يتخذ عقد القرض صور مختلفة غير صورته المألوفة من قبيل الخصم وفتح الاعتماد وخطابات الضمان باعتبار انه يجمع بينها كلها وصف التسهيلات الائتمانية ويصدق عليها تعريف القرض برجه عام الوارد فى المادة ٥٣٨ من القانون المدنى .

(الطعن ٤١٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٦٩ س٢٠ ص١٣٦٣)

مادة ٥٣٩

(١) يجب على المقرض ان يسلم الشئ موضوع العقد الى المقترض ، ولايجوز له ان يطالبه برد المثل الا عند انتهاء القرض .

(٢) واذا هلك الشئ قبل تسليمه الى المقترض كان الهلاك على المقرض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٨ ليبى و٥٠٧ سورى و٦٨٦ عراقى و ٧٥٩ لبنانى و٣٤٦ سودانى و٥٤٤ كويتى .

مادة ٥٤٠

اذا استحق الشئ، فان كان القرض بأجر، سرت أحكام البيع، والا فأحكام العارية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٣٩ ليبى و٥٠٨ سورى و٦٨٨ عراقى و ٤٣٧ سودانى و ٧٦٠ لبنانى و٧١٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

مادة ٥٤١

(١) اذا ظهر فى الشئ عيب خفى وكان القرض بغير أجر واختار المقترض استبقاء الشئ ، فلا يلزمه ان يرد الا قيمة الشئ معيبا .

(٢) أما اذا كان القرض بأجر أو كان بغير أجر ولكن المقرض قد تعمد اخفاء العيب ، فيكون للمقترض ان يطلب اما اصلاح العيب واما استبدال شئ سليم بالشئ المعيب .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٠ ليبى و٥٠٩ سورى و٦٨٧ عراقى و٤٣٨ سودانى و٧٦٠ لبناني و١٠٨٩ تونسى و٥٤٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية:

١ - يلتزم المقرض بنقل ملكية الشئ الذى أقرضه وبتسليمه وتتبع فى هذين الالتزامين القواعد العامة وبخاصة ماورد بشأنهما فى عقد البيع .ثم هو يلتزم التزاما سلبيا بألا يطالب برد المثل الا عند انتهاء القرض . ويحسن ايراد هذا الألتزام السلبى فهو يبين كيف يكون الفسخ فى عقد القرض . فان المقرض اذا أعسر المقترض أو أخل بالتزامه يفسخ العقد فيتحلل من هذا الالتزام السلبى، و يستطيع اذن ان يطلب رد المثل قبل انتهاء القرض. واذا ظهر اعسار المقترض قبل تسليمه الشئ جاز للمقرض أن يفسخ العقد وأن يمتنع عن التسليم .

٢ - ويلتزم المقرض أيضا بضمان الاستحقاق والمفروض فى هذا الضمان ان القرض لم يرد على نقود لأن النقود لا تستحق ، فاذا ورد على

مثلى غير النقود وفرز وسلم للمقترض ، ثم استحق فان كان القرض بأجر اتبعت أحكام البيع والا فأحكام عارية الاستعمال ، وهذه تقضى بألا ضمان الا أن يكون المعير قد تعمد اخفاء سبب الاستحقاق .

٣ - ويلتزم المقرض أخيرا بضمان العيب ، فاذا ظهر فى الشئ عيب خفى ، كنقد زائف ، فان كان القرض بغير فائدة ولم يتعمد المقرض اخفاء الزيف، فلا يستطيع المقترض ان يطلب استبدال سليم بمعيب ، ولكنه لا يلتزم ان يرد الا قيمة الشئ معيبا أو الشئ المعيب نفسه أما اذا كان القرض بفائدة أو تعمد المقرض اخفاء العيب فللمقترض ان يطلب اصلاحه اذا كان هذا ممكنا ، والا كان له أن يطلب استبدال السليم بالمعيب .

مادة ٥٤٢

على المقترض ان يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها. فاذا لم يكن هناك اتفاق على فوائد اعتبر القرض بغير أجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤١ ليبى و٥١٠ سورى و٦٩٢ عراقى و٤٣٩ سودانى و٧٦٦ لبنانى .

المذكرة الايضاحية :

١ - يلتزم المقترض برد المثل . وفى هذا لا يختلف المشروع كثيرا عن التقنين الحالى ، فالمقترض يرد المثل فى المكان والزمان المتفق عليهما ، فاذا لم يتفق على مكان ، وجب اتباع القواعد العامة ، وهى تقضى بأن يكون الرد فى موطن المقترض (ويقضى التقنين الحالى بأن يكون الرد فى

المحل الذى حصلت فيه العارية . واذا لم يتفق على ميعاد للرد ، أو اتفق على أن الرد يكون عند المقدرة أو الميسرة ، وجب الرجوع الى القواعد العامة فى حلول الأجل ، وهى تقضى بأن يحدد القاضى ميعادا مناسبا لحلول الأجل مراعيا فى ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة ، ومقتضيا منه عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه .

٢ - ويلتزم المقترض بدفع الفوائد ، والأصل أن يكون القرض بغير فائدة ، الا اذا حصل عليها اتفاق ، فيلتزم المقترض بدفعها فى مواعيد استحقاقها . ولا يجوز ان تزيد الفائدة المتفق عليها على السعر الذى حدده القانون للفائدة الاتفاقية فاذا زادت انقصت الى هذا السعر ، وما دفعه المقترض زيادة يسترده ، سواء دفع عن علم أو عن غلط .

أحكام القضاء :

ثبوت أن عقد القرض قد انعقد قبل العمل بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ المانع لتقاضى فوائد على القروض الخاصة بالإسكان التعاونى . قضاء الحكم المطعون فيه بإعفاء المطعون ضده من الفوائد على ما أورده الخبير فى تقريره من أن الموافقة على القرض لم تنفذ إلا بعد صدور القانون المذكور. خلط بين انعقاد العقد وتنفيذه . فساد فى الإستدلال ومخالفة للقانون .

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإعفاء المطعون ضده من الفوائد معولاً فى ذلك على ما أورده الخبير فى تقريره من أن موافقة الطاعن الأول على القرض لم تنفذ إلا بتاريخ ٢٨ / ١١ / ١٩٨٤ بعد صدور القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ المانع لتقاضى فوائد على القروض الخاصة بالإسكان التعاونى للعاملين بوحدات القطاع العام فخلط بذلك بين انعقاد العقد وتنفيذه رغم أن الثابت بالمستندات أن عقد القرض قد إنعقد بين الطاعنين بتلاقى الإيجاب والقبول فى ٩/ ٨/ ١٩٨٠ قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور وقد جره هذا الخلط إلى تطبيق هذا القانون بأثر رجعى دون نص خاص فيه على إعمال هذا الأثر بما يعيبه بمخالفة القانون والثابت بالأوراق والفساد فى الإستدلال .

(الطعن ٣١٠٣ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٣٨٣)

مادة ٥٤٣

ينتهى القرض بانتهاء الميعاد المتفق عليه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٢ ليبى و ٥١١ سورى و٦٨٩ عراقى و ٦٧١ لبنانى و ٤٤٠ سودانى .

مادة ٥٤٤

اذا اتفق على الفوائد ، كان للمدين اذا انقضت ستة أشهر على القرض ان يعلن رغبته فى الغاء العقد ورد ما اقترضه على ان يتم الرد فى أجل لايجاوز ستة أشهر من تاريخ هذا الاعلان ، وفى هذه الحالة يلزم المدين بأداء الفوائد المستحقة عن ستة الاشهر التالية للاعلان ، ولايجوز بوجه من الوجوه الزامه بأن يؤدى فائدة أو مقابلا من أى نوع بسبب تعجيل الوفاء، ولايجوز الاتفاق على اسقاط حق المقرض فى الرد أو الحد منه.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٣ ليبى و٥١٢ سورى و٤٤١ سودانى و٦٩٠ عراقى و٧٦٢ لبنانى.

م ٥٤٤

المذكرة الايضاحية :

١ - ينتهى القرض عادة بانتهاء الأجل المحدد ، فان لم يحدد أجل اتبعت القواعد العامة . وتتبع القواعد العامة أيضا ، فينتهى القرض ، اذا أعسر المقترض بعد تمام العقد أو كان معسرا قبل ذلك ولكن المقرض لم يعلم بالاعسار الا بعد أن تم القرض فان الاعسار من مسقطات الأجل .

٢ - وكل ما تقدم انما هو تطبيق للقواعد العامة ، ولكن المشروع أورد سببين جديدين لانتهاء القرض : (أولهما) مضى ستة أشهر دون أن ينفذ القرض فنصت المادة ٧٣٠ على أنه يسقط حق المقترض فى المطالبة بتسليم الشئ الذى اقترضه ، وحق المقرض فى الزام المقترض بتسليم ذلك الشئ بمضى ستة أشهر من اليوم المعين للتسليم ، فان انصراف المتعاقدين عن تنفيذ القرض طول هذه المدة يؤخذ دليلا على عدولهما عنه ، فاذا عادا اليه كان هذا عقدا جديدا . (والسبب الثانى) مضى ستة أشهر منذ تنفيذ القرض فان كان متفقا فى العقد على سعر للفائدة يزيد على السعر القانونى كان للمقترض أن يعلن المقرض بانهاء القرض بعد ستة أشهر من هذا الاعلان ويتبين من ذلك ان المقترض يبقى ملتزما بالفوائد التى تزيد على السعر القانونى (دون أن تزيد طبعا على السعر الاتفاقى) مدة سنة كاملة على الأقل اذا حدد للقرض مدة أطول من سنة . ثم يستطيع انهاء القرض بعد ذلك . وفى هذا تيسير على المدين ، اذا نزل سعر الفائدة فى السوق . اذ يستطيع ان يتخفف من دين فوائده مرتفعة الى دين فوائده أقل .

٢ ـ الدخل الدائم

مادة ٥٤٥

(١) يجوز ان يتعهد شخص بأن يؤدى على الدوام الى شخص آخر والى خلفائه من بعده دخلا دوريا يكون مبلغا من النقود أو مقدارا معينا من أشياء مثلية أخرى . ويكون هذا التعهد بعقد من عقود المعاوضة أو التبرع أو بطريق الوصية .

(٢) فاذا كان ترتيب الدخل بعقد من عقود المعاوضة اتبع فى شأنه من حيث سعر الفائدة القواعد التى تسرى على القرض ذى الفائدة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٤ ليبى و٥١٣ سورى و٦٩٤ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

١ – يحدد هذا النص كيف يرتب الدخل الدائم ، فقد يكون بعقد أو بوصية مثل العقد أو يقرض شخص حكومة أو مصرفا مبلغا من النقود على أن ترتب له دخلا دائما ، ولا يجوز ان يكون هذا الدخل أعلى من السعر الاتفاقى للفائدة، لأن الدخل انما هو فائدة لرأس المال الذى تم اقراضه، ويجوز ان يرتب الدخل على سبيل التبرع بهبة أو وصية .

٢ – ويؤدى الدخل للمستحق ولخلفائه من بعده على الدوام . لذلك كانت الحكومات والمصارف هى أصلح الهيئات لترتيب الدخل الدائم . ويراعى فى شأن دوام هذا العقد خصيصتان :

(١) ان المستحق للدخل لا يستطيع ان يطالب المدين برأس المال مادام يستوفى الدخل فى ميعاده .

(٢) ان المدين يستطيع ، على عكس ما تقدم ، أن يرد رأس المال فيتخلص من أداء الدخل .

مادة ٥٤٦

(١) يشترط فى الدخل الدائم ان يكون قابلا للاستبدال فى أى وقت شاء المدين . ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

(٢) غير انه يجوز الاتفاق على الا يحصل الاستبدال مادام مستحق الدخل حيا ، أو على الا يحصل قبل انقضاء مدة لايجوز ان تزيد على خمس عشرة سنة .

(٣) وفي كل حال لايجوز استعمال حق الاستبدال الا بعد اعلان الرغبة في ذلك ، وانقضاء سنة على هذا الاعلان .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥١٤ سورى و ٥٤٥ ليبى و٦٩٥ عراقى .

مادة ٥٤٧

يجبر المدين على الاستبدال فى الاحوال الآتية :

(أ) اذا لم يدفع الدخل سنتين متواليتين ، رغم اعذاره .

(ب) اذا قصر فى تقديم ماوعد به الدائن من تأمينات أو اذا انعدمت التأمينات ولم يقدم بديلا عنها .

(جـ) اذا أفلس أو أعسر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٦ ليبى و٥١٥ سورى و٦٩٦ عراقى .

مادة ٥٤٨

(١) اذا رتب الدخل مقابل مبلغ من النقود . تم الاستبدال برد المبلغ بتمامه ، أو برد مبلغ أقل منه اذا اتفق على ذلك .

(٢) وفى الحالات الاخرى يتم الاستبدال بدفع مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالسعر القانونى مساوية للدخل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٧ ليبى و٥١٦ سورى و٦٩٧ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

١ - جواز ان يرد المدين رأس المال هو شرط أساسى فى عقد الدخل الدائم وهو الذى يمنع من يوجد التزام مؤبد . ولا يجوز الاتفاق على عدم جواز الرد لأن هذا الاتفاق يكون مخالفا للنظام العام .

٢ - على أنه يجوز التقييد من قابلية الدخل للاستبدال فى أى وقت يريده المدين فيتفق مثلا على الا يحصل الاستبدال مادام المستحق للدخل حيا ، أو على أن الاستبدال لايتم الا بعد مدة معينة بشرط الا تزيد على خمس عشرة سنة ، وفى مثل هذه الاتفاقات الجائزة ضمان لصاحب الدخل أن يتمتع به طول حياته أو لمدة معينة . ولا يجوز على كل حال للمدين ان يستعمل حق الاستبدال الا بعد سنة من اعلان رغبته فى ذلك .

الفصل السادس

الصلح

١ ـ أركان الصلح

مادة ٥٤٩

الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٨ ليبى و٥١٧ سورى و٦٩٨ عراقى و ٤٤٢ سودانى و١٠٢٥ لبنانى و ١٤٥٨ و ٥٥٢ كويتى و٧٢٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكرة الايضاحية :

فالى جانب أركان العقد العامة وهى الرضاء والمحل والسبب توجد أركان خاصة هى :

(أ) نزاع قائم أو محتمل .

(ب) ونزول عن ادعاءات متقابلة . فان لم يكن هناك نزاع قائم أو بالأقل نزاع محتمل فلا يكون العقد صلحا ، كما اذا تنازل المؤجر للمستأجر عن بعض الأجرة ليسهل عليه الحصول على الباقى فهذا ابراء من بعض الدين وليس صلحا .

أحكام القضاء :

عدم جواز توجيه دعوى الغلط المحسوس المبطل للمشارطة بحسب المادة ٥٣٥ ضد المقاس والحساب المعتمدين في مقاولة من المقاولات متى كانت في حقيقتها ليست سوى دعوى لاعادة المقاس أو الحساب برمته من جديد . شرط قبول دعوى وقوع هذا الغلط في مقاس بعض اجزاء معينة من الأعمال الكلية .

دعوى الغلط المحسوس المبطل للمشارطة بحسب المادة ٥٣٥ لا يجوز توجيهها ضد المقاس والحساب المعتمدين في مقاولة من المقاولات متى كانت في حقيقتها ليست سوى دعوى لاعادة المقاس أو الحساب برمته من جديد. لكن دعوى وقوع هذا الغلط في مقاس بعض أجزاء خاصة معينة من الاعمال الكلية التي قام بها المتعهد قد تقبل ويؤمر بتحقيقها . غير أن هذا لا يجوز الا اذا كانت الظروف والدلائل تشهد بأنها دعوى جدية . أما اذا رأت المحكمة أنها غير جدية بل هي منازعة اعتسافية يراد بها الرجوع فيما تحقق وتم الاتفاق عليه ، فالمحكمة في حل من عدم قبول تحقيقها .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥ ق - جلسة ٧ / ١١ / ١٩٣٥)[١]

عدم جواز سماع دعوى الغلط المحسوس متى كان المدعى لم يدع عدم علمه بالحقيقة وادعى إكراهه على التوقيع وثبوت اختلاق هذا الإدعاء .

إن معنى الغلط في دعوى الغلط المحسوس يقتضي حتما بصفة عامة أن يكون المتعاقد قد صدر منه الرضا وهو غير عالم بحقيقة الشئ المرضى عنه ، بحيث لو كان عالما بحقيقته لما رضى فإذا كان المدعى لم يدع عدم علمه بالحقيقة بل إدعى أنه استكره على التوقيع وأثبتت المحكمة ان دعوى الإكراه مختلفة ، فتوقيعه بهذه المثابة لا يجعل له أدنى حق للرجوع في شئ من الحساب، بل هو مرتبط به تمام الإرتباط ودعواه غير جائزة السماع.

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ٧ / ١١ / ١٩٣٥)

---

(١) راجع الموسوعة الذهبية للأستاذين حسن الفكهاني وعبد المنعم حسني ج ٧ ص ١٥١ ومابعدها .

م ٥٤٩

وجوب إمتناع محكمة الإستئناف عن التصديق على محضر الصلح المحرر بين الخصوم فى دعوى تزوير ودعوى أخرى موضوعية إذا عارض بعض الخصوم فى التصديق عليه ووجوب إيقاف الفصل فى دعوى التزوير لحين الفصل فى المنازعة فى ذلك العقد .

إذا حرر الخصوم فى دعوى تزوير ودعوى أخرى موضوعية محضر صلح حسموا به النزاع القائم بينهم فى هاتين الدعويين ، وبعد أن وقعوه طلب بعضهم من محكمة الإستئناف التصديق عليه وعارض البعض الآخر لعلة أبداها ، فإن محكمة الإستئناف - وقد جعلها من طلبوا التصديق على الصلح فى مركز الموثق - يتعين عليها أن تمتنع عن التصديق ، كما يتعين عليها - إحتراما لقوة عقد الصلح المستمدة من القانون - أن تحكم بإيقاف الفصل فى دعوى التزوير لحين الفصل فى المنازعة فى ذلك العقد . فإذا لم تفعل المحكمة ذلك وفصلت فى دعوى التزوير مؤسسة حكمها على تفسيرها محضر الصلح المتنازع فيه فإنها تكون قد تجاوزت سلطتها وأخلت بحق الدفاع وذلك يوجب نقض حكمها .

(الطعن رقم ٤ لسنة ٦ ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٣٦)

إعتبار إتفاق الصلح الذى يثبته القاضى عقدا ليست له حجية الأمر المقضى وان كان يعطى شكل الأحكام عند اثباته .

إن نص المادة ٦٨ مرافعات المنظمة للإجراءات التى تتبع فى التصديق على الصلح قد أوجبت أن يحرر القاضى محضرا بما وقع الإتفاق عليه ، وبعد تلاوة هذا المحضر يضع كل من الخصوم إمضاءه أو ختمه عليه ويكون هذا المحضر فى قوة سند واجب التنفيذ ويسلم الكاتب منه صورة بالكيفية والأوضاع المقررة للأحكام ، وإذن فالقاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومه لان مهمته إنما تكون مقصورة على اثبات ما حصل أمامه من الإتفاق . وإذن فهذا الإتفاق لايعدو ان يكون عقدا ليست له حجية الشئ المحكوم فيه وإن كان يعطى شكل الأحكام عند اثباته.

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٩ ق جلسة ٩ / ٥ / ١٩٤٠)

تعريف الصلح وسلطة قاضى الموضوع فى أن يستخلص من عبارات الإتفاق وظروفه نية الطرفين والنتائج المبتغاه من الصلح وتحديد نطاق النزاع المقصود وضع حد له.

الصلح عقد ينحسم به النزاع بين الطرفين فى موضوع معين على أساس نزول كل منهما عن بعض ما يدعيه قبل الآخر ، ولهذا يجب ألا يتوسع فى تأويله وأن يقصر تفسيره على موضوع النزاع . على ان ذلك ليس من مقتضاه ان قاضى الموضوع ممنوع من أن يستخلص من عبارات الاتفاق ومن الظروف التى تم فيها نية الطرفين والنتائج المبتغاه من الصلح ، ويحدد نطاق النزاع الذى أراد الطرفان وضع حد له باتفاقهما عليه ، بل ان ذلك من سلطته ولا رقابة عليه فيه مادامت عبارات الصلح والملابسات التى تم فيها تحتمل ما استخلصه منها .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ١٠ ق – جلسة ١٦/١/١٩٤١)

لاعيب فى إستخلاص الحكم عدم تمسك الدائن بمواعيد دفع الأقساط وبما رتبه عقد الصلح على عدم مراعاتها واستطراده الى تكييف شرط دفع الأقساط فى المواعيد المحددة المعلق عليه التنازل عن جزء من الدين بأنه تهديدى ولا يتناسب فيه التعويض مع الضرر المحتمل من التأخير وأنه حتى لو كان شرطا فإنه لم يحصل عدم وفاء كلى وان التأخير جزئى ذلك لا يتجافى مع الواقعة المحصلة .

إذا كانت المحكمة قد فهمت الدعوى على أنها مطالبة بمبلغ حصل التنازل عنه بمقتضى محضر صلح ، وأن التنازل كان معلقا على شرط دفع أقساط الدين الباقى فى الآجال المحددة ، وأن المدعى عليه قد تأخر عن دفع الأقساط فى مواعيدها ثم قضت بعدم استحقاق المدعى لهذا المبلغ ، بانية ذلك على أن المدعى عليه قد قام بدفع بعض الأقساط قبل مواعيدها ، وأن المدعى قد قبل منه مبالغ بعد تواريخ الإستحقاق ، بل قبل تأجيل باقى بعض الأقساط الى مواعيد الأقساط التى تليها . مما مفاده عدم استمساكه

بالمواعيد وبما رتبه عقد الصلح على عدم مراعاتها فهذا الحكم اذ إنتهى الى ما قضى به ، بناء على المقدمات التى ذكرها ، لا يصح تعييبه . وإذا كانت المحكمة بعد تقريرها ما تقدم من تحلل المدين من الشرط الذى يتمسك به الدائن قد استطردت الى تكييف هذا بأنه تهديدى لا يتناسب فيه التعويض مع الضرر المحتمل من التأخير ، وأنه حتى لو كان شرطا فإنه لم يحصل عدم وفاء كلى بل كان التأخير جزئيا ، فذلك منها لا يتجافى مع موجب الواقعة التى حصلتها .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٤٢)

قضاء الحكم فى شأن الصلح موضوع النزاع لأسباب مؤدية لا يعيبه تعرضه فى أسبابه للقول بعدم اختصاص المحاكم الأهلية بالنظر فى صحة الوقف.

لا يصلح الطعن فى الحكم الا للخطأ الذى يرد فى الأسباب التى تكون مرتبطة بالمنطوق ويكون مؤسسا عليها القضاء بما حكم به . لا فى الأسباب التى يستقيم الحكم بدونها . فإذا كان موضوع الدعوى هو الصلح الذى إنعقد بين طرفيه وقضت المحكمة فى شأنه واستقام قضاؤها على أسباب مؤدية اليه ، فلا يجدى النعى على الحكم بأنه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ تعرض فى أسبابه للقول بعدم اختصاص المحاكم الأهلية بالنظر فى صحة الوقف الأمر الذى لم يكن هو موضوع النزاع .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ١٢ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٤٣)

جواز تصالح بعض ذوى الشأن فى عقد واحد مطعون فيه بالتزوير مع بقاء الباقين متمسكين بطعنهم عليه . خطأ الحكم بعدم تجزئة دعوى التزوير .

إنه لا يوجد فى القانون ما يمنع من يطعن فى الورقة بالتزوير ان يتنازل عن طعنه ويتصالح مع خصمه فى الدعوى متى توافرت فيه الأهلية اللازمة للتنازل والصلح . وإذن فإذا قضى الحكم بعدم نفاذ صلح فى شأن

تزوير ورقة من بين أطرافه قصر لتناوله تنازل القصر عن بعض أصل حقهم وعدم إجازة المجلس الحسبى هذا التصرف ، ثم أجرى قضاءه هذا على باقى المشتركين فى الصلح بمقولة ان دعوى التزوير لا تقبل التجزئة ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بالنسبة لمن عن عدا القصر . لأن الصلح صحيح بالنسبة لهم إذ التجزئة فى الحقوق المالية جائزة وليس هناك ما يحول دونها فيجوز فى عقد واحد مطعون فيه بالتزوير أن يتقايل بعض ذوى الشأن فيه ويظل الباقون متمسكين بطعنهم عليه ثم يقضى ببطلانه . ومثل هذا القضاء لا تأثير له فى الصلح الذى تم . و القول بغير ذلك يتعارض مع القاعدة العامة التى تقصر حجية الأحكام على من كل طرفا فيها .

(الطعن رقم ٤ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٤٣/٥/٢٠)

إعتبار تنازل الوكيل عن حقوق موكله قبل خصمه مقابل تنازل الخصم عن حقوقه صلحا تتسع له حدود التوكيل متى كان صريحا فى تخويل الوكيل إجراء الصلح ولو خلت عبارته من النص على التنازل عن الحقوق .

إذا كان التوكيل خالية عبارته عن النص على التنازل عن الحقوق ولكنه صريح فى تخويل الوكيل اجراء الصلح ، وتنازل الوكيل عن حقوق موكله قبل خصمه مقابل تنازل الخصم عن حقوقه ، فهذا لايكون تنازلا محضا من طرف واحد وإنما هو صلح مما تتسع له حدود التوكيل .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٤٣/١١/١٨)

عدم لزوم استئذان المجلس الحسبى فى الاتفاق الذى يحرزه المحجور عليه متى كان فيه نفع محض له .

اذا كانت واقعة الدعوى هى أن زيدا المحجور عليه كان مدينا لبكر فى مبلغ ٣٥١٠ ج بمقتضى حكمين أحدهما نهائى بمبلغ ٢١٩٠ ج والآخر ابتدائى استؤنف بمبلغ ١٣٢٠ ج ، وان القيم اتفق مع الدائن على أن يتنازل

عن ١٩٠ ج من الدين المحكوم به نهائيا وعن كل الدين الآخر ويصبح كل ماله ٢٠٠٠ ج فقط ، وأخذ الدائن هذا المبلغ من خالد ، وفى نظير ذلك كتب له المحجور عليه - وهو فى مدة وضعه تحت الاختبار - على نفسه سندات بهذا المبلغ ، فان هذا الاتفاق الذى تم لا يعتبر صلحا بالمعنى القانونى اذ هو لم يترك بمقتضاه كل من المتعاقدين جزءا من حقوقه على وجه التقابل لقطع نزاع حاصل أو لمنع وقوع نزاع ، وانما هو مجرد اتفاق حصل بمقتضاه القيم على تنازل من جانب الدائن وحده من المحجور عليه المدين عن بعض ما عليه من الدين قبل الحجز ، وهو اتفاق فيه نفع محض للمحجور عليه اذ هو لم يلتزم فيه بشئ جديد بل نقضت به التزاماته السابقة الى حد كبير ، فهو والحالة هذه لا يقتضى الحصول فى شأنه على اذن من المجلس الحسبى .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٤٥)

إعتبار الصلح ككل دليل يقدم الى المحكمة فتقول كلمتها فيه ولا يجب عليها وقف الإستئناف حتى يفصل فى دعوى صحة عقد الصلح ونفاذه .

إذا قدم المستأنف عليه الى المحكمة عقد صلح محتجا به على خصمه فى قبوله الحكم الإبتدائى وتنازله عن الحق فى إستئنافه ، وطلب مؤاخذته به ، فلا شك فى أن من حق هذا الخصم (المستأنف) ان يطعن على هذا العقد وبدفع حجيته عنه . ومن واجب المحكمة أن تتعرض له وتفصل فى النزاع القائم بشأنه بين الطرفين . فإن هذا العقد حكمه حكم كل دليل يقدم الى المحكمة فتقول كلمتها فيه أخذا به أو إطراحا له ، ولا يجب عليه وقف الاستئناف حتى يفصل فى الدعوى المقامة بصحة عقد الصلح ونفاذه.

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ١٦ ق جلسة ٥ / ٦ / ١٩٤٧)

إعتبار العقد الذى يترك فيه كل من المتعاقدين جزءا من حقوقه على وجه التقابل صلحا لا تجوز فيه الشفعة ولا الإسترداد .

متى كان كل من المتعاقدين قد ترك جزءا من حقوقه على وجه التقابل قطعا للنزاع الحاصل بينهما فهذا العقد صلح طبقا لنص المادة ٥٣٢ من القانون المدنى . ولا يصح اعتباره بيعا لكونه تضمن نقل ملكية أحد المتعاقدين الى الآخر بثمن معين مادامت هذه الملكية لم تكن بعد مستقرة لتاركها بل كانت محل نزاع والمبلغ المسمى لم يكن مقابلا لنقل الملكية المتنازع عليها بل كان مقابلا لحسم النزاع مما تنعدم به مقومات البيع وتظهر مقومات الصلح .

والصلح لا تجوز فيه الشفعة ولا الإسترداد . ذلك بأن الصلح الواقع فى ملكية مقابل دفع مبلغ معين من النقود ليس ناقلا للملكية بل مقررا لها والمبلغ المدفوع صلحا لا يمثل فيه العقار وإنما يمثل ما قد يكون للطرفين من حظ فى كسب أو خسارة دعوى الملكية . ثم أنه بطبيعته يقتضى ترك كل طرف شيئا من حقه ، ولا يجوز ان ينتفع الأجنبى بفائدة مقررة لمنفعة المتصالح كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن ان يحل فيها أجنبى عن العقد مثل طالب الشفعة أو الإسترداد . هذا فضلا عن أن نصوص القانون فى الشفعة والإسترداد صريحة فى أن كلا الحقين لايردان الا على حالة البيع .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٦ ق جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٤٧)

حق قاضى الموضوع فى تفسير محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة كباقى العقود .

محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج عن كونه عقدا قابلا للتفسير كباقى العقود ، فما دام تفسير قاضى الموضوع له مستساغا فلا معقب عليه فيما يراه فيه .

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ١٧ ق جلسة ٢٠ / ١ / ١٩٤٩)

م ٥٤٩

إعتبار اتفاق الصلح الذى يثبته القاضى عقدا ليست له حجية الأمر المقضى وان كان يعطى شكل الأحكام عند اثباته .

إن القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من الإتفاق ومن ثم فإن هذا الإتفاق لايعدو أن يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الأحكام عند اثباته .

(الطعن رقم ٦٨ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩ / ٤ / ١٩٥١)

إقتصار تطبيق المادة ٥٣٥ مدنى قديم على المتعاقدين وعدم محاجة الأجنبى عن الصلح به .

انه وإن كانت المادة ٥٣٥ من القانون المدنى القديم تنص على أنه «لايجوز الطعن فى الصلح الا بسبب تدليس أو غلط محسوس واقع فى الشخص أو فى الشئ أو بسبب تزوير السندات التى على موجبها صار الصلح وتبين بعده تزويرها » الا أن تطبيق هذه المادة مقصور على المتعاقدين أما الأجنبى عن الصلح فإنه لا يحاج به .

(الطعن رقم ٦٨ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩ / ٤ / ١٩٥١)

قيام الوصى بصلح عن عقد هو بحسب ظاهره عقد بيع وفائى بقصد اعتباره عقد رهن . قابلية هذا الصلح للإبطال اذا لم يكن مأذونا به من المجلس الحسبى .

متى كانت المحكمة قد قررت ان المجلس الحسبى لم يأذن للوصيين بإجراء الصلح الذى تم بينهما وبين الطاعن والذى سلم فيه بطلبه فسخ العقد المحرر بينه وبين مورث المطعون عليهم على أساس أنه عقد رهن فإن فى هذا الذى قررته ما يكفى لحمل قضائها بإبطال هذا الصلح وفقا للمادة ٢١ من قانون المجالس الحسبية . أما ما ورد فى الحكم فى خصوص العقد المشار اليه وإعتباره عقد بيع وفائى صار بيعا باتا لاعقد رهن فهو من قبيل التزيد الذى استطردت اليه المحكمة دون أن تكون فى حاجة اليه ودون ان

يؤثر على سلامة النتيجة التى إنتهت اليها ذلك بأنه متى كان العقد المذكور هو بحسب ظاهره عقد بيع وفائى فيكون الصلح الذى يقصد به إعتباره عقد رهن قابلا للإبطال اذا لم يكن مأذونا به من المجلس الحسبى ، و مادام نطاق الدعوى كان محصورا فى هذا الطلب فيكون التعرض لما عداه غير لازم للفصل فيها.

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ٢٠ ق جلسة ٢٤ / ٤ / ١٩٥٢)

عدم إشتراط كون ما نزل عنه أحد الطرفين فى الصلح مكافئا لما نزل عنه الطرف الآخر . محل بحث الغبن فى الصلح الذى يجريه الوكيل إنما يكون فى صدد علاقة الوكيل بموكله لا فى علاقة الموكل بمن تعاقد مع الوكيل فى حدود الوكالة .

لا يشترط فى الصلح ان يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الآخر وإذن فمتى كان التوكيل الصادر الى وكيل المطعون عليهما يبيح له إجراء الصلح والنزول عن الدعوى ، وكان الصلح الذى عقده مع الطاعنين فى حدود هذه الوكالة واستوفى شرائطه القانونية بأن تضمن نزول كل من الطرفين عن جزء من إدعاءاته على وجه التقابل حسما للنزاع القائم بينهما . وكان الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بهذا الصلح ، وإذ قرر ان الوكيل لم يراع فيه حدود وكالته أقام قضاءه على ان الصلح الذى عقده فيه غبن على موكليه ، فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون، ذلك لأن هذا الغبن على فرض ثبوته لايؤدى الى إعتبار الوكيل مجاوزا حدود وكالته وإنما محل بحث هذا الغبن وتحديد مدى آثاره يكون فى صدد علاقة الوكيل بموكله لا فى علاقة الموكل بمن تعاقد مع الوكيل فى حدود الوكالة .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٢١ ق جلسة ٢٢ / ١٠ / ١٩٥٣)

التأخير فى الوفاء بالمبلغ المتفق عليه فى عقد الصلح لايترتب عليه حتما نسخ العقد عن عدم وجود الشرط الفاسخ الصريح . أمر الفسخ فى هذه الحالة خاضع لتقدير محكمة

م ٥٤٩

الموضوع . شرط القضاء به أن يظل المدين متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم فى الدعوى سواء أعذر بالوفاء أم لا .

متى كان عقد الصلح لم يتضمن شرطا فاسخا صريحا يقضى بفسخ العقد عند التأخير في الوفاء بالمبلغ المتفق عليه فإن هذا التأخير لا يترتب عليه حتما فسخ العقد بل يكون أمر الفسخ فى هذه الحالة خاضعا لتقدير محكمة الموضوع ويشترط للقضاء به أن يظل المدين متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم فى الدعوى وذلك سواء كان الدائن قد أعذره بالوفاء أو لم يعذره .

(الطعن ٣٣٧ لسنة ٣٠ ق ـ جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ٢١٥)

النص فى عقد الصلح على حلول باقى أقساط الدين عند تأخر المدين عن الوفاء بأحدها دون حاجة الى تنبيه أو إنذار وإعتبار الصلح كأن لم يكن لا يفيد الإتفاق على إعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه . كل ما يفيده هو حلول أجل الوفاء بالأقساط دون تنبيه أو إنذار .

النص فى عقد الصلح على أنه إذا تأخر المدين عن الوفاء بقسط من أقساط الدين حلت باقى الأقساط فورا دون حاجة الى تنبيه أو إنذار رسمى أو غير رسمى فضلا عن إعتبار الصلح كأن لم يكن واستعادة الدائن حقه فى التنفيذ بالدين المحكوم به بأكمله هذا النص لا يفيد الطرفين على إعتبار الصلح مفسوخا من تلقاء نفسه فى حالة التأخر فى دفع أحد الأقساط وإنما كل ما يفيده هو سقوط أجل الوفاء بالأقساط بغير حاجة الى تنبيه أو إنذار عند التأخر فى دفع قسط منها . أما النص على إعتبار الصلح كأن لم يكن فى هذه الحالة فليس الا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين .

(الطعن ٣٣٢ لسنة ٣٣ ق ـ جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ٨٥٩)

م ٥٤٩

محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة . عقد . سلطة قاضى الموضوع فى تفسيره .

محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - عن كونه عقدا قابلا للتفسير وأنه مادام تفسير قاضى الموضوع له مستساغا فلا معقب عليه فيما يراه فيه .

(الطعن ٢٩٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٦٨س١٩ ص ١٣٧٦)

الغير الذى أضر الصلح بحقوقه بطريق الغش - له طلب بطلانه أو الدفع بهذا البطلان .

للغير الذى أضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش أن يرفع دعوى أصلية ببطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح فاذا تدخل الغير فى دعوى منظورة مدعيا ان الصلح أضر بحقوقه . ودفع الخصم فى مواجهته بانتهاء الدعوى صلحا كان فى مكنته الرد على هذا الدفع ببطلان الصلح ولا يجوز رفض التدخل الا تأسيسا على أن الصلح قد أنهى الدعوى وهو لا يكون كذلك الا اذا كان صلحا صحيحا ومن ثم فلاسبيل الى رفض طلب التدخل الا بحكم يقضى بصحة الصلح .

(الطعن١٤٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٤ / ٥ / ١٩٧٠ س٢١ ص ٨٣٠)

الإتفاق فى الصلح على نهائية بيع الوفاء لا يصحح هذا البيع الباطل .

النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع فيه ، لا يعدو ان يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد المتفق عليه عند التعاقد فهو لا يصحح البيع الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٦ ق ـ جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٧٠س٢١ص٩٤٥)

م ٥٤٩

الدفع بإنقضاء المنازعة بالصلح - حق مقرر لمصلحة طرفى الصلح - جواز اسقاط الحق فيه - مثال .

عقد الصلح وان كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه ، الا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين ، يجوز له أن يتمسك به اذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فاذا لم يقم أحدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فانه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى اسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد اليه فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى .

(الطعنان ٢٩٠، ٣٠٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١٠٣١)

الصلح الكاشف للحق لا يصلح سببا لبقاء هذا الحق بعد زواله.

متى كان عقد الصلح كاشفا للحق الذى تناوله ولا يعتبر ناقلا له ، فإنه لا يصلح سببا لبقاء هذا الحق بعد زواله ، ولا يمنع من استرداد غير المستحق .

(الطعنان ٢٩٠، ٣٠٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ١٠٣١)

سلطة محكمة الموضوع فى تفسير الصلح .

لمحكمة الموضوع كامل السلطة فى تقدير ما ينطوى عليه العقد صلحا كان أو سواه من إقرار أحد طرفيه للآخر بحق متنازع فيه .

(الطعن ٢٩٨ لسنة ٣٧ ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٧٢ س ٢٣ ص ١٣١٧)

م ٥٤٩

بطلان الصلح بين رب العمل والعامل - محله - المساس بحقوق العامل المقررة قانونا .

الاتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يكون باطلا الا ان يمس حقوقا تقررها قوانين العمل.

(الطعن ٤٣١ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٧٣ س٢٤ ص ١١٤)

للمحكمة رغم رجوع أحد طرفى الصلح عنه أن تعتبره سندا فى الدعوى.

انه وان كان لا يجوز للمحكمة ان توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع أحدهما فيه ، الا أن عليها ان تعتبره سندا فى الدعوى يجوز لها ان تحكم بما تضمنه .

(الطعن رقم ١ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٧٣ س٢٤ ص ٣٣٦)

لا محل لإدعاء الغبن فى الصلح - الأساس فى ذلك .

مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى ان من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه واذ كان لا يشترط فى الصلح ان يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الاخر ومن ثم فلا محل لادعاء الغبن فى الصلح . وكان القانون المدنى لم يجعل الغبن سببا من أسباب الطعن فى العقود الا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح، اذ تقتضى طبيعته الا يرد بشأنه مثل هذا النص .

(الطعن ٢٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٧٣ س٢٤ ص ١٢٧٤)

مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى ان من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه واذ كان لا يشترط فى الصلح ان يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئا لما ينزل عنه الطرف الاخر ومن ثم فلا محل لادعاء الغبن فى الصلح . وكان القانون المدنى لم يجعل الغبن

سببا من أسباب الطعن فى العقود الا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح، اذ تقتضى طبيعته الا يرد بشأنه مثل هذا النص فان النعى على الحكم المطعون فيه بعدم اجازة الطعن فى الصلح بالغبن هو نعى لا أساس له.

(الطعن ٢٦ لسنة ٣٨ ق - جلســــة ١٨ / ١٢ / ١٩٧٣س٢٤ ص ١٢٧٤)

قضاء محكمة أول درجة بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وبعدم قبول التدخل . استنفاد ولايتها فى النزاع القضاء بالغاء الحكم استئنافيا وقبول التدخل وجوب المضى فى نظر موضوع التدخل . علة ذلك .

متى كانت محكمة أول درجة قد قضت فى الشق الأول من الدعوى - بشأن صحة ونفاذ عقد البيع - بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، وفى الشق الثانى - بشأن طلب التدخل - بعدم قبول التدخل أخذا بتخلف شرط الصفة والمصلحة فى المؤسسة المتدخلة - فان محكمة أول درجة تكون بذلك قد استنفدت ولايتها فى النزاع القائم ، وقالت كلمتها فى موضوع الدعوى بشقيها ، ولما كانت محكمة الاستئناف قد تحققت من وجود الصفة والمصلحة للمتدخله وقضت بالغاء حكم محكمة أول درجة وبقبول تدخل المؤسسة ،فانه يتعين عليها الا تقف عند هذا الحد بل تمضى فى الفصل فى موضوع طلب التدخل وتحقيق دفاع الخصوم فى الدعوى الأصلية ودفاع المتدخلة بشأنها باعتبار ان الاستئناف ينقل الدعوى برمتها الى المحكمة الاستئنافية ، ولا يسوغ لها التخلى عن الفصل فى هذا الطلب الى محكمة أول درجة ، لأن الفصل فى موضوع طلب التدخل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعد منها تصديا ، وانما هو فصل فى طلب استنفدت محكمة أول درجة ولايتها بشأنه .

(الطعن ٥٩ لسنة ٣٩ ق - جلســـة ١٢ / ٢ / ١٩٧٥س٢٦ ص ٣٦٤)

عقد الصلح وان كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما

تم التصالح عليه الا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين يجوز له ان يتمسك به اذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فاذا لم يقم أحدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ، ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى فانه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى اسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد اليه فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى واذا كان الثابت ان الطاعنين استمرا بعد الصلح فى السير فى طعنهما السابق بالنقض ولم يقدم المطعون عليه دفاعه فى الميعاد المحدد قانونا فانه قد اسقط حقه فى التمسك بالصلح - الذى تم بين الطرفين أثناء تداول الطعن السابق بالنقض - ولا يجوز ان يعود الى التمسك به أمام أية جهة أخرى بعد أن أصدرت محكمة النقض حكمها فى الطعن .

(الطعن ٢٧ لسنة ٤٣ق - جلسة ٧/ ١٢/ ١٩٧٦ س٢٧ ص ١٧١١)

الصلح المبرم بين الخصمين - عدم جواز توثيقه متى رجع أحدهما فيه - جواز اعتباره سندا فى الدعوى والحكم بما تضمنه.

لئن كان لا يجوز للمحكمة ان توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع أحدهما فيه ، الا أن عليها ان تعتبره سندا فى الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنه .

(الطعن ١٠٥٢ لسنة ٤٥ ق -جلسة ٥/ ٥/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٨٧)

النص فى المادة ١/٧٠٢ من القانون المدنى على أنه« لابد من وكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الادارة . وبوجه خاص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح .... » يدل صراحة على أن الصلح من أعمال

التصرف - لما كان ذلك ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى كان النص واضحا جلى المعنى فانه يكون قاطعا فى الدلالة على المراد منه ولايجوز الخروج عليه أو تأويله ، وكانت المادة ٧٣٥ من القانون المذكور لاتجيز للحارس في غير أعمال الادارة أن يتصرف الا برضاء ذوى الشأن جميعا أو بترخيص من القضاء فانه لا يجوز له بدون هذا الرضاء أو ذلك الترخيص ابرام الصلح لأن مأموريته وقتيه لا تتعدى أعمال الادارة العادية وأعمال الصيانة - لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان الحارس القضائى السابق - المطعون ضده الأخير - قد أبرم صلحا مع المطعون ضدهم الخمسة الأول تقاضى بموجبه منهم مبلغ ٨٠٥ر٥١٦ ج . م من باقى الثمن نازلا عما زاد عن ذلك دون موافقة ذوى الشأن أو حصوله على ترخيص من القضاء به فان هذا الصلح يكون غير نافذ فى حق ذوى الشأن ويحق لهم لذلك طلب ابطاله .

(الطعن ٢٩٨ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٢٨ / ١ / ١٩٨١)

عدم تقديم المحامى الذى رفع الطعن سند وكالته عن بعض الطاعنين حتى تمام المرافعة . م ٢٥٥ مرافعات . أثره . بطلان الطعن بالنسبة لهم . لا يغير من ذلك كون موضوع الطعن هو بطلان عقد صلح على بيع صادر لهم من باقى الطاعنين . علة ذلك .

مؤدى نص المادة ٢٥٥ من قانون المرافعات الذى أوجب على الطاعن إيداع سند توكيل المحامى الموكل فى الطعن أنه اذا لم يودع هذا السند الى ما قبل حجز الطعن للحكم فإن الطعن يكون باطلا إذ يتعذر على المحكمة الوقوف على ما إذا كان توكيل المحامى يخوله الطعن أم لا يخوله ذلك . لما كان ذلك وكان الطاعنون من الثالثة الى الأخير لم يودعوا سند توكيل المحامى الموكل فى الطعن فإن الطعن بالنسبة لهم يكون باطلا ، ولا يقدح فى ذلك أن يكون موضوع الطعن هو بطلان عقد صلح على بيع صادر لهم مع باقى الطاعنين ذلك ان العقد يتجزأ بالنسبة للمشترين فيعتبر كل منهم

مشتريا للجزء المبيع الخاص به مستقلا عن سائرهم ويتعين الحكم ببطلان الطعن بالنسبة للطاعنين من الثالثة الى الأخير .

(الطعن ١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢ / ١ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٧)

إستحقاق الرسوم القضائية عند انتهاء الدعوى صلحا . حالاته .

مفاد الفقرة الأولى من المادة ٧١ من قانون المرافعات المطابقة للمادة ٢٠ مكررا من قانون الرسوم رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ والمضافة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ والمادة ٢٠ من قانون الرسوم المشار اليه المعدل بالقانون رقم ١٥٣ لسنة ١٩٥٦ يدل على أنه اذا تصالح المدعى مع خصمه فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق على الدعوى الا ربع الرسم المسدد لأن المدعى وقد تصالح مع خصمه فى الجلسة الأولى وقبل بدء المرافعة يكون قد حقق مراد الشارع من حيث المتقاضين على المبادرة بإنهاء خصوماتهم وتخفيف العبء الملقى على عاتق المحاكم أما إذا تم الصلح بعد الجلسة الأولى لنظر الدعوى أو بعد بدء المرافعة ، ولكن قبل صدور حكم فيها فيستحق على الدعوى فى هذه الحالة نصف الرسوم الثابته أو النسبيه ، أما إذا أثبتت المحكمة ما اتفق عليه الطرفان فى محضر الجلسة أو أمرت بالحاقة بالمحضر المذكور بعد صدور حكم قطعى فى مسألة فرعية أو حكم تمهيدى فى الموضوع فيستحق الرسم كاملا .

(الطعن ٢٢١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٦١٨)

الشفعة لا تكون إلا فى بيع عقار . عدم جوازها فى الصلح الواقع فى شأن ملكية العقار . علة ذلك . الصلح فى دعوى صحة ونفاذ عقد بيع . ماهيته . بقاء البيع محل الصلح قائما . أثره . جواز الشفعة فيه .

الشفعة لا تجوز الا فى بيع العقار ولو كان بعقد غير مسجل ولاتجوز فى الصلح الواقع فى شأن ملكية عقار لأنه ليس ناقلا للملكية بل كاشفا عنها ومقررا لها ولما تقتضيه طبيعته من أن يترك كل طرف شيئا من حقه فلا يجوز ان ينتفع الأجنبى بفائدة مقررة لمنفعة المتصالح كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن ان يحل فيها أجنبى عن العقد

مثل طالب الشفعة ، إلا أن الصلح الذى يقع بين الخصوم ويصدق عليه القاضى فى دعوى صحة ونفاذ البيع التى تقام بقصد تنفيذ التزامات البائع والتى من شأنها نقل الملكية ، لا يترتب عليه قانونا - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنحلال البيع الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله وإنما يظل التصرف الأصلى وهو البيع قائما ومنتجا لآثاره وبالتالى تجوز فيه الشفعة .

(الطعن ٨٣٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٢٠٩٤)

تصديق القاضى على عقد الصلح . عقد ليس له حجية الشئ المحكوم فيه .

القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من الاتفاق ومن ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو ان يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه .

(الطعن ١٦٩٤ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٦٦٨)

تصديق القاضى على الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه وان أعطى شكل الاحكام . مؤداه .

(الطعن رقم ٢١٤٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٨٩)

(الطعن ٨٩٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٢٥٦)

(الطعن رقم ٢٢٥٦ - جلسة ٢٢ / ٦ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٨٢٣)

توثيق المحكمة لعقد الصلح فى دعوى صحة ونفاذ العقد وجعله فى قوة السند التنفيذى . أثره . شرطه . الا يخالف النظام العام . م ٥٥١ مدنى .

(الطعن رقم ١٦٩٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٨٩)

(الطعن رقم ٤٣٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٨٨)

م ٥٤٩

طلب الخصوم الاصليين انهاء النزاع صلحاً والحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة . التدخل خصامياً بطلب الحكم بحق . مرتبط بالدعوى الأصلية . أثره . عدم قبول الصلح بشأنه الا بعد الفصل فى طلب التدخل. علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠٠٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٨)

تصديق القاضى الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه وان اعطى شكل الاحكام . مؤداه .

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٨٩)

(الطعن رقم ٢١٤٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٨٩)

(نقض ٢٢ / ٦ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٨٢٣ - جلسة ٥ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٧)

توثيق المحكمة لعقد الصلح . شرطه . عدم . الفته للنظام العام. م ٥٥١ مدنى .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٨ / ٦ / ١٩٨٩)

(الطعن رقم ٤٣٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨٨)

تصديق القاضى على الصلح . ما هيته .

(الطعن ٣٢ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٩١ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٥٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٦ / ١١ / ١٩٩١ لم ينشر بعد)

(الطعنان ٨١٠ لسنة ٥٠ ق ، ٣٩٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٩ / ٥ / ١٩٨٤)

(نقض - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٦٦٨)

حيث ان المادة ٥٤٩ من القانون المدنى تنص على أن « الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ،

وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه » كما تنص المادة ٥٥٣ منه على أنه « ١ - تنحسم بالصلح المنازعات التى تناولها ، ٢ - ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها اى من المتعاقدين نزولا نهائيا » واذا كان البين من الأوراق ان عقد الصلح الذى أبرمه الطاعن والمطعون عليهما الأول والثانى بتاريخ ١٩٨٨/١٢/٤ بعد رفع الطعن الحالى وحكمت محكمة الاستئناف فى ذات التاريخ بإلحاقة بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى قد تضمن تنازل المطعون عليه الأول عن حقه فى الأخذ بالشفعة وعن الاستئناف المرفوع بشأن هذا الحكم وصحة الحكم الصادر من محكمة أول درجة وبصحة التصرف الصادر الى الطاعن وان هذا الصلح منهيا لكل نزاع مستقبلا ولا يجوز لأى طرف الرجوع . وكان هذا الصلح لا مخالفة فيه للنظام العام ، وكان الصلح يحسم المنازعات التى تناولها على مانصت عليه المادة ٥٥٣ سالفة الذكر مما مفاده عدم جواز تجديد النزاع - أو المضى فيه إذا كان لا زال قائما ، وانقضاء ولاية المحكمة فى الفصل فى النزاع بما يعنى انتهاء الخصومة فيه ولما كان انتهاء الخصومة بغير حكم فى الدعوى يرجع الى أسباب مختلفة نظم قانون المرافعات بعضها كما فى أحوال السقوط والانقضاء بمضى المدة والترك ولم ينظم البعض الآخر كما فى حالة الصلح بين طرفى الخصومة وحالة وفاة الخصم أو غيره اذا كان النزاع مما ينتهى بالوفاه كما فى دعاوى التطليق والطاعة والحضانة والضم وكان إغفال هذا التنظيم يعد نقصا تشريعيا يوجب على القاضى تكملته بالالتجاء الى المصادر التى نصت عليها المادة الأولى من القانون المدنى ومنها قواعد العدالة فان الحل العادل فى حالة انتهاء المنازعة صلحا ان يقضى فيها بانتهاء الخصومة .

(الطعن ٩١١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٩١/١/٢٠ س٤٢ ص٢٦٢)

وحيث ان الطعن اقيم على سببين ينعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول ان الخصوم فى الدعوى الصادر فيها الامر محل الاعتراض مثلوا بجلستها الأولى وقدموا قبل المرافعة فيها محضر صلح طلبوا إلحاقه بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيه ، مما يستحق معه ربع الرسم فقط ، واذ قدر الرسم على

خلاف ذلك وقضى الحكم المطعون فيه - بتأييد حكم محكمة أول درجة برفض اعتراضه - فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعي مردود ذلك انه وان كان من المقرر طبقاً للمادتين ٢٠ مكررا من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ٤٤ المعدل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ٦٤ ، ٧١ من قانون المرافعات انه اذا تصالح الخصوم في الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق عليها الا ربع الرسم ، الا انه لما كان الشارع - طبقاً للمادة ١٠٣ من قانون المرافعات - رسم طريقاً معيناً لحصول تصالح الخصوم ، بان يلحق ما اتفقوا عليه كتابة بمحضر الجلسة ويثبت محتواه فيه ، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المحكمة التى اصدرت الحكم - فى الدعوى الصادر فيها الامر محل الاعتراض - فصلت فى موضوع الخصومة ، والتفتت عن إلحاق محضر الصلح الذى قدم اليها بمحضر الجلسة واعتبرته ورقة من أوراق الدعوى، فيستحق الرسم كاملا واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اصاب صحيح القانون ويضحى النعى عليه على غير اساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن ١٦٧٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩ / ٢ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٣٣٤)

عقد الصلح . ماهيته . م ٥٤٩ مدنى . فقد المحرر مقوماته . أثره . عدم اعتباره صلحا .

(الطعن ٢٧٣٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ٣١ / ١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

الصلح المبرم بين الخصمين . عدم جواز توثيقه متى رجع أحدهما فيه . جواز اعتباره سندا فى الدعوى والحكم بما تضمنه .

(الطعن ١١٤٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٩ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٠٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٥ / ٦ / ١٩٤٧ مجموعة الربع قرن جـ٢ س ٧٥٠ بند ٦)

(نقض جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٨٣ س ٢٤ ص ٣٣٦)

م ٥٤٩

تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه . البيع الذى سبق أن تحرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة . القضاء بإلغائه لأنه فى حقيقته وصية لا خطأ .

(الطعن ٣٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤٦٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٧٧ س٢٨ ص٣٢٨)

(الطعن ١٦٩٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٦٦٨)

إنحسام النزاع بالصلح . أثره . عدم جواز تجديده بين المصالحين .

(الطعن ١١٤٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٩ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٢٩٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٧ / ١١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٥٠٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٨٥ لم ينشر بعد)

(نقض جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٢٥٤)

(نقض جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٦٦٨)

(نقض جلسة ٥ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ع ٢ ص ٢٧)

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بالاول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيانه يقول ان عدم جواز الطعن فى الاحكام الصادرة بالتصديق على الصلح مناطه ان يكون الصلح قرينة على قبول الحكم مما يمنع من الطعن عليه ، والصلح لايكون كذلك اذا صدر عن ارادة معيبة أو كان محل منازعة جدية من أحد طرفيه ، واذ لم يكن للمحامي الذى حضر جلسة تقديم عقد الصلح وصدق عليه صفة الوكالة عنه لالغاء توكيله فان هذا الصلح لايعد بهذه المثابة قبولا منه للحكم الذى صدق عليه يحول دون الطعن فيه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتهاء المنازعة صلحا فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هـــذا النعى مردود ، لما جرى عليه قضـــاء هذه المحكمة من ان النص فى المادة ١٠٣ من قانون المرافعات على انه " للخصوم ان يطلبوا الى المحكمة فى أية حالة تكون عليها الدعوى اثبات مااتفقوا عليه فى محضر الجلسة ويوقع منهم أو من وكلائهم ، فاذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه الحق الحق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت ـ محقواه فيه ـ ويكون لمحضر الجلسة فى الحالين قوة السند التنفيذى وتعطى صورته وفقا للقواعد المقررة لاعطاء صور الاحكام " مفاده ان القاضى وهو يصدق على الصلح لايكون قائما بوظيفة الفصل خصومة بل تكون مهمته مقصورة على اثبات ما حصل أمامه من اتفاق وتوثيقه ـ بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية ومن ثم فان هذا الاتفاق لايعدو ان يكون عقدا . وليس له حجية الشئ المحكوم به وان أعطى شكل الاحكام عند اثباته فلا يجوز الطعن فيه بطريق الطعن المقررة للاحكام ، وانما يجوز رفع دعوى ـ مبتدأة ببطلانه الى المحكمة المختصة طبقا للقواعد العامة . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى قد صدر بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيه ، فانه لايجوز الطعن فيه بطريق الاستئناف ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيانه يقول انه تمسك فى دفاعه امام محكمة الاستئناف بتحايل المطعون ضدهم لمنعه من المثول امام محكمة أول درجة فى الجلسة الاصلية المحددة لنظر الدعوى وذلك بتقصير ميعادها دون اعلانه ، وبأن المحامى الذى حضر ـ وأقر بالصلح فى غيبته لاحقة له لالغاء وكالته فى تاريخ سابق ، وبأن عقد الصلح لم يرفع منه ، كما ان عقد البيع موضوع الدعوى والمؤرخ ١٤ / ٦ /١٩٨٨ ـ قد أصبح منسوخا لاخلال المطعون ضدهم بشروطه الا ان محكمة الاستئناف لم تعرض لهذا الدفاع ولم ترد عليه وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور بما يستوجب نقضه .

م ٥٤٩

وحيث ان هذا النعى غير مقبول لانه لايصادف محلا فى قضاء الحكم المطعون فيه .

(الطعن ١٧٩٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩ / ١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

حسم النزاع بالصلح . أثره . عدم جواز تجديده بين المتصالحين . المادتان ٥٤٩ ، ٥٥٣ مدنى . تصالح الطاعنة والمطعون ضدهم فى دعوى الإخلاء عن المنازعات بشأن العين محل النزاع . أثره . إنتهاء الخصومة فى الطعن . لا محل لمصادرة الكفالة . علة ذلك . م٢٧٠ مرافعات .

المادة ٥٤٩ من القانون المدنى تنص على أن «الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً ، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه كما تنص المادة ٥٥٣ منه على أن (١) تنحسم بالصلح المنازعات التى تناولها . (٢) ويترتب عليه انقضاء الحقوق والإدعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولاً نهائياً» . وإذ كان يبين من الأوراق أن عقد الصلح الذى أبرمته الطاعنة والمطعون ضدهم بتاريخ ١١ / ٤ / ١٩٨٩ بعد رفع الطعن الماثل قد تضمن تنازل المطعون ضدهم عن الحكم الصادر لصالحهم فى الإستئنافين رقمى ١٠٣٣٠ ، ١٠٣٣١ لسنة ١٠٤ ق القاهرة بجلسة ٦ / ٦ / ١٩٨٨ تنازلاً نهائياً وتصبح بذلك العين محل النزاع خالصة للطرف الأول الطاعنة مقابل أدائها إليهم مبلغاً مقداره عشرة آلاف جنيه ، وكان هذا الصلح لا مخالفة فيه للنظام العام وقد حسم المنازعات التى تناولها على ما نصت عليه المادة ٥٥٣ سالفة الذكر مما مفاده عدم تجديد النزاع أو المضى فيه إذا كان لازال قائماً ، وانقضاء ولاية المحكمة فى الفصل فى النزاع بما يعنى انتهاء الخصومة فيه مما يتعين معه القضاء بذلك . ولما تقدم يتعين الحكم بإنتهاء الخصومة فى الطعن صلحاً ولا محل لمصادرة الكفالة لأن الحكم بمصادرتها كلها أو بعضها قاصر على نحو توجبه المادة ٢٧٠ من قانون المرافعات على أحوال القضاء بعدم قبول الطعن أو برفضه أو بعدم جواز نظره .

(الطعن ٣٣١٨ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٩ / ٢ / ١٩٩٤ س٤٥ ص٣٢٤)

وحيث ان الطعن اقيم على أربعة أسباب تنعى بها الطاعنتان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع والفساد فى الاستدلال وبيانا لذلك تقولان ان الحكم اذ لم يناقش شروط انطباق الفقرة الثامنة من المادة ٢٤١ من قانون المرافعات ولم يتنبه الى تمسكها ببطلان صحيفتى افتتاح الدعويين اللتين صدر فيهما الحكمين الملتمس فيهما لعدم توقيعهما من محام قام الدليل عليه من الإقرار المقدم من المحـــام الذى نسب اليه التوقيع عليهما بمحضر الجلسة فى الدعوى .... لسنة .... مدنى كلى شمال القاهرة المقامه منهما ببطلان هذين الحكمين لتوثيقهما الصلح فى الدعويين الصادرين فيهما هذا الى مخالفة هذا الاتفاق للنظام العام لانطوائه على الاضرار بحقهما فى الارث بعد ان أدخل المطعون ضدهما الأول والثانى الغش والتواطؤ على المورث مستغلين كبر سنه وتمكنا من الحصول على الحكمين محل الالتماس. ولم تتح لهما فرصة التدخل فيهما لاثبات ذلك كما لم يناقش الأدلة والقرائن المطروحة على الغش والتواطؤ والتفت عن طلبهما احالة الدعوى الى التحقيق لاثباته وكذا ادخال المحامى الذى نسب اليه التوقيع على صحيفتى الدعويين فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان النعى بهذه الاسباب مردود ذلك انه لما كان القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة بل تكون مهمته مقصوره على اثبات ما حصل أمامه من اتفاق وتوثيقه بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية ومن ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو ان يكون عقدا وليس حكما له حجية الشئ المحكوم به وان أعطى شكل الاحكام عند اثباته ومن ثم لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة للأحكام وانما يجوز رفع دعوى مبتدأه ببطلانه الى المحكمة المختصة طبقا للقواعد العامه وللغير الذى أضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش ان يرفع دعوى أصلية ببطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح واذ كان التماس اعادة النظر من طرق الطعن غير العادية فى الأحكام فان مايصدر من القاضى بموجب سلطته الولائية لا يجوز

الطعن فيه بهذا الطريق . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن ٥٩٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٤١٢)

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعنون بأولهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفى بيان ذلك يقولون ان مؤدى نص الماده ٧١ من قانون المرافعات والمادة ٢٠ مكررا من قانون الرسوم رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ المضافة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ انه اذا تصالح المدعى مع خصمه في الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق على الدعوى سوى ربع الرسم فاذا تخلف الخصوم عن الحضور وشطبت الدعوى فإن أول جلسة بعد التعجيل تعد هي الجلسة الأولى وإذ كان الواقع في الدعوى ان الصلح بين طرفي الدعوى تم فى أول جلسة بعد الشطب فلا يستحق الا ربع الرسم واذ كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث ان النعي غير سديد ذلك ان الشارع قد عد من الاجراءات الجوهرية فى نظام التقاضى - وعلى ما جرى به نص المادة ٨٤ من قانون المرافعات - ان يتم اعلان المدعى عليه الغائب أو اعادة اعلانه اذا لم يكن قد أعلن لشخصه ورتب على تخلف هذه الاجراءات - كأصل عام - بطلان الحكم أو القرار الصادر من المحكمة ومؤدى ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان الجلسة الأولى فى مقصود الشارع الواردة بنص المادة ٢٠ مكررا من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية المضافة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ وبنص المادة ٧١ من قانون المرافعات هى أول جلسة تكون الدعوى فيها صالحة للمضى فى نظرها بعد تمام هذه الاجراءات وإذ كانت العبرة فى تحديد الجلسة الأولى هى بالامكانية القانونية لنظر الدعوى والمرافعة فيها وتقديم الصلح دون الامكانية المادية فان عدم نظر الدعوى فى الجلسة المحددة لها بعد تمام هذه الاجراءات لا يغير من إعتبارها الجلسة الأولى طالما ان المانع من نظرها راجع الى فعل الخصوم وحدهم لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه -

وبغير نعى من الطاعنين - أن الدعوى رقم ...... لسنة ..... مدنى دمنهور الابتدائية قد تحددت لنظرها أمام تلك المحكمة جلسة ٧/ ١٠/ ١٩٨٢ التى أعلن اليها المدعى عليه لشخصه فإن هذه الجلسة تكون هى الجلسة الأولى التى أصبحت فيها الدعوى صالحة قانونا للمضى فى نظرها ولا يغير من اعتبارها كذلك شطب الدعوى فى تلك الجلسة ذلك ان الشطب راجع الى فعل الخصوم بتغيبهم عن الحضور فيها . لما كان ذلك وكان طلب الصلح لم يقدم من الخصوم إلا فى جلسة ٢٧/ ١/ ١٩٨٣ التالية لتعجيل السير فى الدعوى فإنه لا يكون مقدما فى الجلسة الأولى ولا يسرى فى شأنه نص الماده ٢٠ مكررا من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ والمادة ٧١ من قانون المرافعات وإذ التزم الحكم المطعون فيه فى قضائه هذا النظر يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .

(الطعن ٣٢٤٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٦/ ١/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

إنعقاد الصلح . شرطه . وجوب أن يتنازل كل من الطرفين على وجه التقابل عن جزء من إدعائه فى سبيل الحصول على الجزء الباقى حسماً للنزاع القائم بينهما أو توقياً للنزاع بينهما . لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى واستخلاص ما تراه من موقف الخصمين على هذا النحو متى كان ما تستنبطه سائغاً له معينه من أوراق الدعوى .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يلزم لانعقاد الصلح وجوب أن يتنازل كل من الطرفين على وجه التقابل عن جزء من إدعائه فى سبيل الحصول على الجزء الباقى حسماً للنزاع القائم بينهما أو توقياً لنزاع بينهما فإن لم يكن هناك نزولاً عن إدعاءات متقابلة فلا يعد ذلك صلحاً ولا ينحسم به النزاع القائم بين الخصوم .... ولمحكمة الموضوع من بعد بما لها من سلطة فهم الواقع فى الدعوى استخلاص ما تراه من موقف الخصمين على هذا النحو متى كان ما تستنبطه سائغاً له معينه من أوراق الدعوى .

(الطعن٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨/ ١٢/ ١٩٩٥ س٤٦ ص١٤١٥)

تصديق القاضي على عقد الصلح . ماهيته ، ليس له حجية الشئ المحكوم فيه . عدم جواز الطعن عليه من طرفيه . سلطة محكمة الإستئناف عند نظر الطعن عليه .

النص في المادة ١٠٣ من قانون المرافعات على أن « للخصوم أن يطلبوا الى المحكمة في أى حالة تكون عليها الدعوى إثبات ما إتفقوا عليه في محضر الجلسة ويوقع منهم أو من وكلائهم ، فإذا كانوا قد كتبوا ما إتفقوا عليه ألحق الإتفاق المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت محتواه فيه . ويكون لمحضر الجلسة في الحالتين قوة السند التنفيذى . وتعطى صورته وفقا للقواعد المقررة لإعطاء صور الأحكام » مفاده أن القاضي وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل في خصومة بل تكون مهمته مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من إتفاق وتوثيقه بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية، ومن ثم فإن هذا الإتفاق لا يعدو أن يكون عقدا وليس له حجية الشئ المحكوم به وإن أعطى شكل الأحكام عند إثباته، ويكون الطعن عليه من طرفيه غير جائز ولا يسوغ محكمة الاستئناف إذا طعن عليه أن تقضي في موضوعه ويتعين عليها الحكم بعد جواز الطعن.

(الطعن٨٢٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٠/١١/١٩٩٦س٤٧ ص١٢٧٦)

مادة ٥٥٠

يشترط فيمن يعقد صلحا ان يكون أهلا للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٤٩ ليبي و٥١٨ سورى و٦٩٩ عراقي و ٤٤٣ سوداني و١٠٣٦ لبناني و ١٤٥٩ تونسي و ٥٥٣ كويتي و٧٢٣/١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء :

عدم لزوم استئذان المجلس الحسبى فى الاتفاق الذى يحرره المحجور عليه متى كان فيه نفع محض له .

اذا كانت واقعة الدعوى هى أن زيدا المحجور عليه كان مدينا لبكر فى مبلغ ٣٥١٠ ج بمقتضى حكمين أحدهما نهائى بمبلغ ٢١٩٠ ج والآخر ابتدائى استؤنف بمبلغ ١٣٢٠ ج ، وان القيم اتفق مع الدائن على أن يتنازل عن ١٩٠ ج من الدين المحكوم به نهائيا وعن كل الدين الآخر ويصبح كل ماله ٢٠٠٠ ج فقط ، وأخذ الدائن هذا المبلغ من خالد ، وفى نظير ذلك كتب له المحجور عليه - وهو فى مدة وضعه تحت الاختبار - على نفسه سندات بهذا المبلغ ، فان هذا الاتفاق الذى تم لا يعتبر صلحا بالمعنى القانونى اذ هو لم يترك بمقتضاه كل من المتعاقدين جزءا من حقوقه على وجه التقابل لقطع نزاع حاصل أو لمنع وقوع نزاع ، وانما هو مجرد اتفاق حصل بمقتضاه القيم على تنازل من جانب الدائن وحده من المحجور عليه المدين عن بعض ما عليه من الدين قبل الحجز ، وهو اتفاق فيه نفع محض للمحجور عليه اذ هو لم يلتزم فيه بشئ جديد بل نقصت به التزاماته السابقة الى حد كبير ، فهو والحالة هذه لا يقتضى الحصول فى شأنه على اذن من المجلس الحسبى .

(الطعن ٦٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٣/٢٩)

الصبى المميز ليست له أهلية التصرف فى أمواله . مؤداه . عدم جواز التصالح على حقوقه إلا بواسطة الأب. شرطه . إستئذان المحكمة إذا كان محل الصلح عقاراً أو محلاً تجارياً أو أوراقاً مالية تزيد قيمتها على ثلثمائه جنيه ٧ق ١١٩ لسنة ١٩٥٢.

يدل النص فى المادة السابعة من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال على أن الصبى المميز ليست له فى الأصل أهلية التصرف فى أمواله ، فلا يملك الصلح على الحقوق . إلا أنه يجوز لوليه إذا كان هو الأب أن يصالح على حقوقه ، ولكن يجب عليه الحصول على إذن المحكمة إذا كان محل الصلح عقاراً أو محلاً تجارياً أو أوراقاً مالية تزيد قيمتها على ثلثمائه جنيه .

(الطعن ١٠٢٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٠/٢/٧ س٤١ ص٤٦٥)

مادة ٥٥١

لايجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام . ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية ، أو التى تنشأ عن ارتكاب احدى الجرائم .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٥١٩ والليبى ٥٥٠ والعراقى ٧٠٤ اللبنانى ١٠٣٧ و٥٥٤ كويتى.

المذكرة الايضاحية:

لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية (كالبنوة والزوجية) أو بالنظام العام (كالصلح على الجرائم) فان صلحا مثل هذا يكون محله غير مشروع وسببه غير مشروع أيضا فهو باطل ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية كالنفقة أو التى تنشأ عن ارتكاب احدى الجرائم كالتعويض .

أحكام القضاء:

لما كانت المادة ٥٥١ من القانون المدنى لا تجيز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية فان التنازل عن طلب الحجر يكون عديم الأثر قانونا ومن ثم فاذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأدلة سائغة فى حدود سلطتها الموضوعية ان عقد البيع قد انعقد مقابل التنازل عن دعوى حجر وأن ثمنا لم يدفع فانها تكون قد تحققت من صورية السبب الوارد فى العقد والحكم المطعون فيه اذ انتهى الى بطلان عقد البيع لا يكون قد خالف القانون .

(نقض جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٦٢ س ١٣ مج فنى مدنى ص ١٢١٤)

النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع فيه ، لا يعدو ان يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد المتفق عليه عند التعاقد فهو لا يصحح البيع الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٢٨/٥/١٩٧٠ س٢١ص ٩٤٥)

الاتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض لا يكون باطلاً إلا أن يمس حقوقاً تقررها قوانين العمل.

(الطعن ٤٣١ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٧/١/١٩٧٣ س٢٤ص ١١٤)

إدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة . هى المصلحة المنوط بها القيام بإجراءات نزع الملكية . تعلق إجراءاتها بالنظام العام الجهة المستفيدة بنزع الملكية . تمنع عليها المساومة أو التصالح على مقدار التعويض استقلالا .

إنه وإن كانت الجهة طالبة نزع الملكية هى التى تستفيد من العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة ومن ثم تلزم بدفع التعويض المقدر لمن نزعت ملكيته وتكون مدينة قبله . إلا أن المستفاد من نصوص المواد ١ ، ٦ ، ١١ ، ١٥ من القانون رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ان المشرع ناط بادارة خاصة من ادارات الحكومة هى «إدارة نزع الملكية » بمصلحة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لأصحابه عن نزع ملكيته وسداده اليهم مقابل الحصول على توقيعاتهم على نماذج خاصة تنقل الملكية للمنفعة العامة وإيداع النماذج مصلحة الشهر العقارى لكى يترتب على ايداعها جميع الآثار المترتبة على شهر البيع الرضائى ، والتشريع الخاص الذى ينظم هذه الإجراءات كلها متعلق بالنظام العام لتعلق موضوعه وإتصال أحكامه بمنفعة عامة ويستلزم بالتالى - وفق ما تنص عليه المواد السابقة - من الجهة التى طلبت نزع الملكية سداد التعويض المستحق عن نزع الملكية - بعد تقديره نهائيا - لا الى المنزوع ملكيته

ولكن الى المصلحة القائمة باجراءات نزع الملكية لتقوم هى بتسليمه الى ذوى الشأن فيه بمراعاة الضوابط والأحكام التى نص عليها القانون والقرارات المنفذة له . وحصولها على توقيعاتهم على النماذج الخاصة المعدة لهذا الغرض والتي نص عليها القانون - خلافا لقواعد وإجراءات التسجيل العادية - على أن إيداعها مصلحة الشهر العقارى يترتب عليه آثار شهر عقود البيع الرضائية وبذلك تمنع على الجهة طالبة نزع الملكية ان تساوم على مقدار التعويض أو تتصالح عليه استقلالا اختصارا للاجراءات أو تنفرد بسداده الى المنزوع ملكيته لأن هذه الأمور نظم المشرع إجراءاتها تنظيما الزاميا .

(الطعن ٥١٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٦/ ٥/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٠١)

تحديد مسئولية الجانى عن الجريمة. تعلقها بالنظام العام. لايصح ان تكون محلا لصلح أو تحكيم. بطلان الالتزام المبنى على ذلك.

مفاد الفقرة الرابعة من المادة ٥٠١ من قانون المرافعات والمادة ٥٥١ من القانون المدنى أنه لا يجوز التحكيم بصدد تحديد مسئولية الجانى عن الجريمة الجنائية وإلا عد باطلا لمخالفته للنظام العام . وإذ كانت المسألة التى انصب عليها التحكيم وبالتالى كانت سببا للالتزام فى السند إنما تتناول الجريمة ذاتها وتستهدف تحديد المسئول عنها وهى من المسائل المتعلقة بالنظام العام ، فلا يجوز ان يرد الصلح عليها وبالتالى لا يصح ان تكون موضوعا لتحكيم وهو ما يستتبع أن يكون الالتزام المثبت فى السند باطلا لعدم مشروعية سببه .

(الطعن ٥٦٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢/ ١٢/ ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٩٨٩)

عدم جواز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام. م٥٥١ مدنى. وضع قيود على زواج المصرية بأجنبى. مؤداه . تعلقها بالنظام العام فلا يجوز الصلح عليها . قضاء محكمة أول درجة بإلحاق عقد الصلح المتضمن بنود عقد الزواج المنعقد بين المصرية والأجنبى بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه

م ٥٥١

وجعله في قوة السند التنفيذى دون مراعاة الشروط التى إستوجبها القانون. أثره . جواز إستئنافه من النيابة العامة . علة ذلك.

لئن كان الحكم الذى يقضى بإلحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه ، لا يعدو - وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون عقداً وليس له حجية الشئ المحكوم به وإن أعطى شكل الأحكام عند إثباته ولا يجوز الطعن فيه من طرفيه لأن القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائماً بوظيفته - الفصل فى خصومة - بل تكون مهمته مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من إتفاق وتوثيقه بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية إلا أنه لما كانت النيابة العامة بعد صدور القانون رقم ٦٢٨ لسنة ١٩٥٥ أصبحت طرفاً أصلياً فى قضايا الأحوال الشخصية التى لا تختص بها المحاكم الجزئية لها ما للخصوم من حقوق وعليها ما عليهم من واجبات فلها أن تبدى الطلبات والدفوع وتباشر كافة الإجراءات التى يحق للخصوم مباشرتها ومن ثم فإن الحكم الصادر بقبول الصلح يكون حجة على النيابة العامة ويحق لها الطعن فيه بطريق الإستئناف - لما كان ذلك وكان المقرر وفقاً للمادة ٥٥١ من القانون المدنى أنه لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام . وكان القانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ بشأن التوثيق قد وضع شروطاً لزواج المصرية بأجنبى ، وكانت القيود التى تطلبها هذا القانون من النظام العام ، فلا يجوز الصلح عليها ، وكانت النيابة العامة قد طلبت فى الإستئناف المقام منها إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على سند من أن القانون ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ قد تطلب فى المادة الخامسة منه توافر عدة شروط لتوثيق عقد زواج المصرية بأجنبى ، وأوجبت المادة السادسة رفض التوثيق إذا لم تتوافر تلك الشروط ، وإذ قضت محكمة أول درجة بإلحاق عقد الصلح المتضمن بنود عقد الزواج المنعقد بين المصرية والأجنبى بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله فى قوة السند التنفيذى دون مراعاة توافر الشروط التى إستوجبها القانون وهى من المسائل المتعلقة بالنظام العام، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم جواز الإستئناف يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(طعن ١٣٣ لسنة ٥٨ق «أحوال شخصية» جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٥٤٢)

مادة ٥٥٢

لايثبت الصلح الا بالكتابة أو بمحضر رسمى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٥٢٠ والليبى ٥٥١ والعراقى ٥١١ اللبنانى ١٠٤١ و٥٥٥ كويتى .

أحكام القضاء :

حجية الورقة العرفية قبل من وقعها . شرطه . ألا ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من توقيع . إدعاؤه بأن الورقة حررت لأمر آخر أو أنه لا يقرها . لا يفيد الانكار .

الفقرة الأولى من المادة ١٤ من قانون الاثبات جعلت الورقة العرفية حجة بما ورد فيها على من نسب اليه توقيعه عليها إلا إذا أنكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة وإذ كان الثابت من أوراق الدعوى أن المطعون عليه قدم أمام محكمة أول درجة عقد صلح فقرر الحاضر عن الطاعن أن لا يقره ولما حضر الطاعن شخصيا قال ان هذا المحضر خاص يتنازل عن شكوى الشرطة مما مفاده التسليم بصحة هذا المستند وصدوره منه فضلا عن عدم طعنه عليه بشئ أمام محكمة الاستئناف فإن المستند تبقى حجيته على الطاعن ولا يكون على محكمة الاستئناف من تثريب فى تعويلها عليه .

(الطعن ٦٤٠ لسنة ٤١ ق - جلسة ٢٩/ ١٢ / ١٩٧٧ س٢٨ ص ١٩١١)

تصديق القاضى على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه .أثره . عدم جواز الطعن فيه .

القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل فى خصومة بل تكون مهمته مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق وتوثيقه بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية ومن ثم فإن هذا الإتفاق لا يعدو أن يكون عقداً وليس حكماً له حجية الشئ

المحكوم به وإن أعطى شكل الأحكام عند إثباته ومن ثم لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة للأحكام وإنما يجوز رفع دعوى مبتدأة ببطلانه إلى المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة .

(الطعن ٥٩٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣ س٤٥ ص٤١٢)

تصديق القاضي على عقد الصلح . ماهيته . ليس له حجية الشئ المحكوم فيه . عدم جواز الطعن عليه من طرفيه . سلطة محكمة الإستئناف عند نظر الطعن عليه .

المحكمة في أى حالة تكون عليها الدعوى إثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة ويوقع منهم أو من وكلائهم ، فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه ألحق الإتفاق المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت محتواه فيه . ويكون لمحضر الجلسة في الحالتين قوة السند التنفيذي . وتعطى صورته وفقاً للقواعد المقررة لإعطاء صور الأحكام مفاده أن القاضي وهو يصدق على الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل في خصومة بل تكون مهمته مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق وتوثيقه بمقتضى سلطته الولائية وليس بمقتضى سلطته القضائية ، ومن ثم فإن هذا الإتفاق لا يعدو أن يكون عقداً وليس له حجية الشئ المحكوم به وإن أعطى شكل الأحكام عند إثباته، ويكون الطعن عليه من طرفيه غير جائز ولا يسوغ محكمة الإستئناف إذا طعن عليه أن تقضي في موضوعه ويتعين عليها الحكم بعد جزاز الطعن .

(الطعن رقم ٨٢٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٦/١١/١٠ س٤٧ ص١٢٧٦)

عدم لزوم شهر الإتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية . شرطه . سبق شهر صحيفة هذا التعاقد وعدم تضمن هذا الإتفاق غير ذات الطلبات الواردة في الصحيفة المشهرة . إنطواؤه على حقوق عينية أخرى غير تلك التي شملتها صحيفة الدعوى . أثره . وجوب شهره . علة ذلك . دلالة إشارة التعديل الوارد بالمادة الخامسة ق٦ لسنة ١٩٩١ على المادتين ٦٥، ١٠٣ مرافعات . وقوف الحكم المطعون فيه عند دلالة عبارة نص المادة ١٠٣ مرافعات وحده من وجوب شهر الإتفاق في كل

حال وقضاؤه بتأييد الحكم الإبتدائي الذى رفض التصديق على الصلح لعدم شهره رغم شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم إنطوائه على حقوق غير تلك التى تضمنتها هذه الصحيفة خطأ.

إذ كان هذا التعديل الوارد على النصين المشار إليهما (التعديل الحاصل بمقتضى القانون ٦ لسنة ١٩٩١ فى مادته الخامسة على كل من المادتين ٦٥ ، ١٠٣ من قانون المرافعات بإضافة فقرة جديدة إلى كل منهما) ... تدل إشارته - وإن لم تفده عبارته - على أن شهر الإتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق آنفة البيان (الحقوق العينية العقارية) لا يجب ولا يلزم ما دامت صحيفة الدعوى بصحة هذا التعاقد قد سبق شهرها ولم يتضمن هذا الإتفاق غير ذات الطلبات الواردة فى الصحيفة المشهرة أما إذا إنطوى على حقوق عينيه أخرى غير تلك التى شملتها صحيفة الدعوى تعين شهره إذ أن دلالة الإشارة - بإستقراء أساليب اللغة العربية وما قرره علماؤها - هى دلالة النص عن معنى لازم لما يفهم من عبارته غير مقصود من سياقه يحتاج فهمه إلى فضل تأمل أو أناه حسب ظهور وجه التلازم وخفائه . والمعروف أن المعنى المتبادر من إشارة النص على هذا النحو من الدلالات المعتبرة فى فهم النصوص لأن دلالة النص ليست قاصرة على ما يفهم من عبارته وحروفه وهو ما يعبر عنه رجال القانون بالنص الصريح بل هو قد يدل أيضاً على معان تفهم من إشارته ومن قضائه وكل ما يفهم منه من المعانى بأى طريق من هذه الطرق يكون من مدلولات النص ويكون النص دليلاً وحجة عليه ويجب العمل به وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى المعنى المفهوم من هذا التعديل الحاصل للمادتين ٦٥ ، ١٠٣ من قانون المرافعات المشار إليه ووقف به عند دلالة عبارة نص المادة ١٠٣ وحده من وجوب شهر الإتفاق فى كل حال دون أن يمعن التأمل فى المعنى اللازم للمعنى المتبادر من هذا اللفظ مع دلالة نص المادة ٦٥ حسبما سلف إيضاحه ومع ما ليس فى المعنى المتبادر من عبارة أى منهما ما يتصادم أو يتنافر مع ما يؤخذ منها بطريق الإشارة وخلص إلى تأييد الحكم الإبتدائى الذى رفض التصديق على الصلح المقدم من أطراف النزاع لعدم شهره رغم سبق شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم انطواء اتفاق الصلح على حقوق غير ذلك التى تضمنتها هذه الصحيفة المشهرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٤٦٨٥ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ لم ينشر بعد)

٢ ـ آثار الصلح

مادة ٥٥٣

(١) تنحسم بالصلح المنازعات التى تناولها .

(٢) ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولاً نهائيا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٥٢١ والليبى ٥٥٢ والعراقى ٧١٢ اللبنانى ١٠٤٢ و ٥٥٦ كويتى .

أحكام القضاء:

عقد الصلح وان كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه الا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين يجوز له أن يتمسك به اذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فاذا لم يقم أحدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى فانه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى اسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ولا يجوز الاستناد اليه فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى.

(الطعنان ٢٩٠، ٣٠٣لسنة٣٥ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٧٠ س٢١ ص١٠٣١)

(الطعن ٢٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٧٦)

انه وان كان لايجوز للمحكمة ان توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع احدهما فيه الا أن عليها ان تعتبره سندا في الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنه .

(الطعن ١ لسنة ٣٨ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٣٣٦)

عقد الصلح . أثره . الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا . صدور حكم حاز قوة الأمر المقضى فى المنازعة . عدم جواز الاستناد الى عقد الصلح فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم المذكور .

عقد الصلح وإن كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاما بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه إلا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة في الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنا ، فإذا لم يقم أحدهما بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى إجراءات الدعوى ،ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى فإنه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى اسقط حقه في هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد اليه في دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى . وإذا كان الثابت ان الطاعنين استمرا بعد الصلح فى السير فى طعنهما السابق بالنقض ولم يقدم المطعون عليه دفاعه فى الميعاد المحدد قانونا ، فإنه قد أسقط حقه في التمسك بالصلح - الذى تم بين الطرفين أثناء تداول الطعن السابق بالنقض - ولا يجوز أن يعود الى التمسك به أمام أية جهة أخرى بعد أن أصدرت محكمة النقض حكمها فى الطعن .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة٤٣ ق - جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٧٦س٢٧ ص ١٧١١)

تصديق القاضي على الصلح. ماهيته. إنحسام النزاع بالصلح. أثره . عدم جواز تحديده بين المتصالحين.

القاضي وهو يصدق على محضر الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل في خصومة لأن مهمته يقتصر على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق، ولايعدو هذا الاتفاق أن يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه، إلا أن المادة ٥٥٣ من القانون المدنى نصت على أن تنحسم بالصلح المنازعات التى يتناولها ، ويترتب عليه إنقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولا نهائيا . مما مؤداه أنه إذا انحسم النزاع بالصلح لا يجوز لأى من المتصالحين أن يحدد هذا النزاع لا بإقامة دعوى به ولا بالمضى فى الدعوى التى كانت مرفوعة مما حسمه الطرفان صلحا .

(الطعن ١١٣ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٥ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٧)

الصلح عقد ينحسم به النزاع بين طرفيه فى موضوع معين .

(الطعن ٢٥٠٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٨٥)

الصلح عقد ينحسم به النزاع بين طرفيه فى موضوع معين وإنه لا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بحضور الخصمين . واما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن وكيل الطاعنين قدم عقد الصلح الموثق فى ٢٥ / ٢ / ١٩٨٤ أمام محكمة الاستئناف ومذكرة طلبوا فى ختامها إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى كما طلب المطعون ضده تأييد الحكم المستأنف بما مؤداه ان أرادة طرفى الخصومة توافقت على عدم التنازل عن الخصومة الراهنة فى مرحلتيها الابتدائية والاستئنافية وبالتالى فإن التمسك بتقرير المطعون ضده بالترك طبقا للقانون بمقتضى عقد الصلح الموثق يجعل هذا التقرير معدوم الأثر .

(الطعن ٢٣٤٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٩)

انحسام النزاع بالصلح . أثره . عدم جواز تجديده بين المتصالحين .

(الطعن ١١٤٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٩ / ١٢ / ١٩٩٣)

(الطعن ٢٢٩٦ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٧ / ١١ / ١٩٩٣)

حسم النزاع بالصلح . أثره . لا يجوز لأى من المتصالحين تجديد النزاع سواء بإقامة دعوى به أو بالمضى فى الدعوى التى كانت مرفوعة بما حسمه الطرفان صلحاً . إنقضاء ولاية المحكمة فى الفصل فى النزاع . مؤداه. انتهاء الخصومة فيه .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا حسم النزاع بالصلح فإنه لايجوز لأى من المتصالحين أن يجدد النزاع لا بإقامة دعوى به ولا بالمضى فى الدعوى التى كانت مرفوعة بما حسمه الطرفان صلحاً وانقضاء ولاية المحكمة فى الفصل فى النزاع بما يعنى انتهاء الخصومة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ويتعين نقضه والحكم بإنتهاء الخصومة فى الإستئنافين صلحاً .

(الطعن ٦٦٧٧ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢/٣/١٩٩٦ س٤٧ ص٤٦٠)

مادة ٥٥٤

للصلح أثر كاشف بالنسبة الى ما تناوله من الحقوق ويقتصر هذا الاثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٥٢٢ والليبى ٥٥٣ والعراقى ٧١٦ اللبنانى ١٠٤٣ .

المذكرة الايضاحية :

يلاحظ ان لأثر الصلح خاصتين :

(أ) فهو كاشف للحق لا منشئ له .

(ب) وهو نسبى من حيث الموضوع ومن حيث الاشخاص .

أحكام القضاء :

تكييف عقد الصلح واعتباره منشئا للحق أو مقررا له ، من حق المحكمة وحدها دون تدخل الخصوم ، واذن فمتى كانت المحكمة قد حصلت من عقد الصلح ان أساس تمليك الطاعنة الأطيان التى خصصت لها فى عقد الصلح هو ادعاؤها الاستحقاق في الوقف وأن المطعون عليهما قد تنازلتا عن انكارهما استحقاقها وصالحتاها على مبلغ من المال تقابل حصة الطاعنة فى عين من أعيان الوقف فان هذا الصلح يكون كاشفا لحق الطاعنة فى تلك الأطيان المبنى على ادعائها الاستحقاق فى الوقف لا منشئا لذلك الحق وتعد الطاعنة فى هذه الحالة مالكة لما خصص لها بعقد الصلح من وقت الاستحقاق المدعى به بوفاة من تلقى الاستحقاق عنه لا من تاريخ عقد الصلح .

(نقض جلسة ٢٧ / ٤ / ١٩٦١ س ١٢ مج فنى مدنى ص ٢٤٨)

عقد الصلح كغيره من العقود قاصر على طرفيه فاذا كان الحكم قد رفض الدفع بعدم قبول الدعوى المدنية لسبق الصلح فيها وذلك استنادا الى ان المدعى بالحق المدنى لم يكن طرفا فى هذا الصلح فان ما انتهى اليه الحكم يكون صحيحا فى القانون .

(نقض جلسة ١٢ / ١١ / ١٩٦٢ س ١٣ مج فنى مدنى ص ٧٢٠)

استحقاق ربع الرسم على الدعوى عند الصلح فيها. شرطه. أن يتم فى أول جلسة تكون الدعوى فيها صالحة للمضى فى نظرها بإنعقاد الخصومة فيها . الجلسة الأولى فى معنى المادة ٢ مكرر من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ المعدلة بالقانون ٦٦ لسنة ١٩٧١ والمادة ٧١ من قانون المرافعات . الجلسة التالية لإعلان صحيفة الدعوى قانوناً . وجوب تحقق الطعن من ذلك.

يدل النص فى المادة ٢٠ مكرر من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية فى المواد المدنية المعدلة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤

م ٥٥٤

وفى المادة ٧١ من قانون المرافعات علي أن المقصود بالجلسة الأولى هو الجلسة التى أعلن فيها المعلن إليه إعلاناً صحيحاً وأصبحت فيها الدعوى صالحة للمضى فى نظرها وذلك عملاً بالمادة ٨٤ من قانون المرافعات فإذا تصالح المدعى مع خصمه فى هذه الجلسة وقبل بدء المرافعة فيها فلا يستحق على الدعوى إلا ربع الرسم المسدد ، والمقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الخصومة لا تنعقد إلا بإعلان صحيفة الدعوى فيجب على المحكمة أن تتحقق من صحة الإعلان وإكتماله على النحو الذى يتطلبه القانون .

(الطعن ٦٤٥ لسنة ٥٨ق -جلسة ١٤/٣/١٩٩٠ س٤١ ص٧٣٩)

استحقاق ربع الرسم . شرطه . تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى قبل بدء المرافعة . الالتفات عن محضر الصلح وإصدار حكم فى الدعوى . مؤداه . استحقاق كامل الرسم.

ولئن كان من المقرر طبقاً للمادتين ٢٠ مكرراً من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ المعدل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ ،٧١ من قانون المرافعات أنه إذا تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق عليها إلا ربع الرسم ، إلا أنه لما كان الشارع - طبقاً للمادة ١٠٣ من قانون المرافعات - رسم طريقاً معيناً لحصول تصالح الخصوم بأن يلحق ما اتفقوا عليه كتابة بمحضر الجلسة ويثبت محتواه فيه وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المحكمة التى أصدرت الحكم فى الدعوى - الصادر فيها الأمر محل الأعتراض - فصلت فى موضوع الخصومة والتفتت عن إلحاق محضر الصلح الذى قدم إليها بمحضر الجلسة وأعتبرته ورقة من أوراق الدعوى فيستحق الرسم كاملاً .

(الطعن١٦٧٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩/٢/١٩٩٢ س٤٣ ص٣٣٤)

مادة ٥٥٥

يجب ان تفسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح تفسيرا ضيقا ، وأيا كانت تلك العبارات فان التنازل لاينصب الا على الحقوق التى كانت وحدها بصفة جلية محلا للنزاع الذى حسمه الصلح .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٥٢٣ والليبى ٥٥٤ و اللبنانى ١٠٤٤ والسودانى ٤٤٨ والتونسى ١٤٦٩.

المذكرة الايضاحية :

الصلح نسبى فى الموضوع فهو يقصر على الحقوق التى كانت محلا للنزاع دون غيرها ويجب ان تفسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح بمعناها الضيق فاذا تضمن الصلح تنازلا عن فوائد الدين مثلا فسر التنازل بأنه مقصور على ما استحق منها لا على ما يستحق .

أحكام القضاء :

لمحكمة الموضوع كامل السلطة فى تقدير ما ينطوى عليه العقد صلحا كان أو سواه من اقرار أحد طرفيه للآخر بحق متنازع فيه الحكم السابق - محضر الصلح المصدق عليه من المحكمة لا يخرج عن كونه عقدا قابلا للتفسير كباقى العقود فما دام تفسير قاضى الموضوع له مستساغا فلا معقب عليه فيما يراه فيه .

(نقض ٢٠ / ١ / ١٩٤٩ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ٧٥٠)

لما كان الاقرار اخبارا بأمر وليس انشاء لحق ، فلا ترد عليه أحكام الفسخ ، فان الحكم المطعون فيه وقد رد على دفاع الطاعنين المؤسس على أن عقد الصلح قد فسخ لعدم تنفيذ ما أبرم من أجله بأن ذلك العقد ينطوى على اقرار بملكية المطعون عليه بوصفه شريكا في العقار وأن هذا الاقرار لايسقط بعدم تنفيذ عقد الصلح فان هذا الذى قرره الحكم صحيح في القانون .

(الطعن ٢٩٨ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٧٢ س٢٣ص ١٣١٧)

الفسخ يرد على الصلح كما يرد على سائر العقود الملزمة للجانبين ، فاذا لم يقم أحد المتصالحين بما أوجبه الصلح فى ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ مع التعويض اذا كان له محل .

(الطعن ٤٤٨ لسنة ٤١ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٧٥س٢٦ ص١٧٣٥)

لم ينشر العقد الباطل بطلانا مطلقا هو عقد معدوم لا يرد عليه الفسخ .

(الطعن ٤٠٢ لسنة ٤١ ق - جلسة ٢٨ / ٦ / ١٩٧٦)

تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه . البيع الذى سبق أن تحرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة القضاء بالغائه لانه في حقيقته وصية . لا خطأ .

(الطعن ٤٦٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٣١ / ١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٣٢٨)

ابرام عقد صلح بشأن تصرف معين . لا يؤثر فى قيام التصرف الأصلى معدلا بعقد الصلح بقاؤه منتجا لآثاره فى حالة بطلان أو فسخ الصلح .

الصلح لا يترتب عليه قانونا انحلال التصرف الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله ، وإنما يظل التصرف الأصلى قائما ومنتجا لآثاره المعدلة بعقد الصلح ، بحيث إذا أبطل هذا العقد أو فسخ ظل

التصرف الأصلى منتجا لآثاره دون أن ينال منها الصلح الذى أبطل أو فسخ.

(الطعن ٦٥٤لسنة ٤٥ ق - جلسة٢٥/ ٥/ ١٩٧٨ س٢٩ص ١٣٢٨)

تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشئ المحكوم فيه . البيع الذى سبق ان تحرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة ، القضاء ببطلانه لصوريته . لا خطأ .

(الطعن ٨٩٩لسنة ٤٣ ق - جلسة١٠ / ١٢ / ١٩٨١ س٣٢ص ٢٢٥٦)

تصديق القاضى على عقد الصلح . عقد ليس له حجية الشئ المحكوم فيه .

(الطعن ١٦٩٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة٢٨ / ٤ / ١٩٨٥ س٣٦ص ٦٦٨)

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أنه لما كان الصلح عقداً ينحسم به النزاع بين طرفيه في موضوع معين على أساس نزول كل منهما عن بعض ما يدعيه قبل الآخر ، ولهذا فقد نصت المادة (٥٥٥) من القانون المدني على وجوب أن تسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح تفسيراً ضيقاً ، وأياً كانت تلك العبارات ، فإن التنازل لا ينصب إلا على الحقوق التى كانت وحدها بصفة جلية محلاً للنزاع الذى حسمه الصلح ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول تعدى على الطاعنة بالضرب فى ٢٣ / ٣ / ١٩٨٢ أثناء شجار بين عائلتيهما ، وشكلت فى اليوم التالى لجنة للتصلح بين الفريقين ؛ أقرت تحمل كل مصاب - ومنهم الطاعنة - نفقات علاجه ، ونزوله عن حقوقه المدنية قبل الآخر ، كانت عبارات الصلح لا تتسع - وفق ما لابس انعقاده من الظروف سالفة البيان - إلا للإصابات الظاهرة فى حينه ، وإذ تبين - لاحقاً - تخلف عاهة مستديمة لدى الطاعنة - والتى تختلف فى طبيعتها عن الإصابة التى تبرأ بعد مدة - فإنه يكون لها أن تطالب بالتعويض عنها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحاجها بالصلح ، الذى اعتبره نزولاً منها عن حقها فى التعويض ، فإنه يكون معيباً بالفساد فى الإستدلال والخطأ فى تطبيق القانون . بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة .

(الطعن رقم ٢٣٤٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٤ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

٣ ـ بطلان الصلح

مادة ٥٥٦

لايجوز الطعن فى الصلح بسبب غلط فى القانون .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م٥٢٤ والليبى ٥٥٤ واللبنانى ١٠٤٨ والسودانى ٤٤٩ .

أحكام القضاء:

ان معنى الغلط فى دعوى الغلط المحسوس يقتضى حتما بصفة عامة ان يكون المتعاقد قد صدر منه الرضا وهو غير عالم بحقيقة الشئ المرضى عنه بحيث لو كان عالما بحقيقته لما رضى . فاذا كان المدعى لم يدع عدم علمه بالحقيقة بل ادعى انه استكره على التوقيع وأثبتت المحكمة ان دعوى الاكراه مختلفة فتوقيعه بهذه المثابة لا يجعل له أدنى حق للرجوع فى شئ من الحساب بل هو مرتبط به تمام الارتباط ودعواه غير جائزة السماع .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥ق – جلسة ٧/ ١١/ ١٩٣٥ مجموعة القواعد القانونية فى٢٥ عاماص٧٥١)

دعوى الغلط المحسوس المبطل للمشارطة بحسب المادة ٥٣٥ لا يجوز توجيهها ضد المقاس والحساب المعتمدين فى مقاولة من المقاولات متى كانت فى حقيقتها ليست سوى دعوى لاعادة المقاس أو الحساب برمته من جديد. لكن دعوى وقوع هذا الغلط فى مقاس بعض أجزاء خاصة معينة من الاعمال الكلية التى قام بها المتعهد قد تقبل ويؤمر بتحقيقها . غير أن هذا لا يجوز الا اذا كانت الظروف والدلائل تشهد بأنها دعوى جدية . أما اذا رأت المحكمة أنها غير جدية بل هى منازعة اعتسافية يراد بها الرجوع فيما تحقق وتم الاتفاق عليه ، فالمحكمة فى حل من عدم قبول تحقيقها .

(الطعن ٢٧ لسنة ٥ ق - جلسة ٧/ ١١/ ١٩٣٥)

مادة ٥٥٧

(١) الصلح لايتجزأ ، فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله .

(٢) على ان هذا الحكم لايسرى اذا تبين من عبارات العقد، أو من الظروف ، أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٥٢٥ والليبى ٥٥٦ والعراقى ٧٢٠ اللبنانى ١٠٥٠ والسودانى ٤٥ والتونسى ١٤٢٥ و٥٦٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

كما اذا تصالح شخص على أرض ومنزل ثم ظهر بعد ذلك أن هناك سندات مزورة تتعلق بالأرض هى التى دفعت المتصالح الى الصلح عليها فيبطل الصلح فى الأرض والمنزل معا الا اذا تبين من عبارات الصلح أو من الظروف ان المتعاقدين قد توافقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض وأن الصلح قد تم على الأرض وعلى المنزل على أساس استقلال كل منهما عن الآخر .

أحكام القضاء :

للغير الذى أضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش أن يرفع دعوى أصلية ببطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح فاذا تدخل الغير فى دعوى منظورة مدعيا ان الصلح أضر

بحقوقه . ودفع الخصم في مواجهته بانتهاء الدعوى صلحا كان في مكنته الرد على هذا الدفع ببطلان الصلح ولا يجوز رفض التدخل الا تأسيسا على أن الصلح قد أنهى الدعوى وهو لا يكون كذلك الا اذا كان صلحا صحيحا ومن ثم فلاسبيل الى رفض طلب التدخل الا بحكم يقضى بصحة الصلح .

(الطعن ١٤٦ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٤ / ٥ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٨٣٠)

عقد الصلح - وعلى ما جرى به نص المادة ٥٥٧ / ١ من القانون المدنى - لا يقبل فى الأصل للتجزئة ، ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لا يجاب المشترى الى طلب صحة عقده كله إلا إذا كان تسجيل الحكم ونقل الملكية اليه من البائع ممكنين فان تبين ان البائع لا يملك إلا جزءا من المبيع أمتنع على المحكمة اجابة المشترى والبائع الى طلبهما الحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر المبيع لوروده فى شق منه على بيع لملك الغير ولايجاب المشترى الى طلب صحة عقده الا بالنسبة للقدر الذى ثبت انه مملوك للبائع له لقاء ما يعادله من الثمن المتفق عليه .

(الطعن ١٧٠٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٧ / ١١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٩٧٨)

إضرار الصلح بالغير عن طريق الغش . جواز رفع دعوى أصلية ببطلانه أو إبداء الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح .

للغير الذى أضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش أن يرفع دعوى أصلية ببطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح .

(الطعن ٥٩٥ لسنة ٥٩ق جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٤١٢)

التصالح فـى بعض الدعاوى :

التصالح في الدعاوى العمالية :

متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض التصديق على الصلح الذى نزل بموجبه المطعون عليه عن جزء من إعانة الغلاء التى يستحقها قبل الطاعنة بموجب الأمرين العسكريين رقمى ٣٥٨ و ٥٤٨ والمرسوم بقانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٤٥ قد أقام قضاءه على أن هذا الصلح يخالف أمرا عده المشرع من النظام العام ذلك أنه ذكر فى ديباجة الأمر العسكرى رقم ٣٥٨ أن المشرع إنما يقرر إعانة غلاء للعمال ويلزم بها رب العمل إلزاما لاسبيل للتخلص منه لإعتبارات متعلقة بالنظام العام هى توفير مورد للعامل لمواجهة ارتفاع نفقات المعيشة تبعا لزيادة أسعار الحاجات الضرورية كما أكد صلة ما قرر بالنظام العام بما أورده فى المادة الثامنة من إعتبار تخلف رب العمل عن دفع هذه الإعانة جريمة معاقبا عليها جنائيا ومن النص على أن (تقضى المحكمة فضلا عن ذلك ومن تلقاء نفسها بإلزام المخالف بدفع فرق الأجر أو العلاقة لمستحقيها ....) فإن ما قرره هذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون ولامحل للتحدى بجواز التصالح عن الضرر الذى يتخلف عن جريمة ذلك ان موضوع الصلح في الدعوى لم يكن الضرر المتخلف عن جريمة وإنما هو النزول عن بعض حق قرره المشرع لإعتبارات تتعلق بالنظام العام وأوجب على المحكمة رعاية له أن تقضى به من تلقاء نفسها لمن حبس به .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٢٠ ق – جلسة ٢٥/٢/١٩٥٢ مجموعة الـ ٢٥ سنه مدنى . جزء ثانى ص ٨٦٥ ق ١٧)

الإتفاق – بالصلح أو التنازل – بين رب العمل وعماله لايكون باطلا إلا أن يمس حقوقا تقررها قوانين العمل، وإذ كان الإتفاق بين الشركة والنقابة المطعون عليها يتضمن التنازل عن العلاوة الدورية لمنحة الأقدمية فى مدة معينة مقابل مزايا منحت للعمال ، لم تقل النقابة إنه مس حقوقا قررتها قوانين العمل ، وكان القرار المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه على أن عقد الصلح ينطوى على تنازل عن جزء من الأجر وهو

م ٥٥٧

أمر غير جائز الإتفاق عليه فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن ٦٥ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٠١٨)

(الطعن ٢١٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٦/١٢/١٩٨٥)

الإتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون باطلا إلا أن يمس حقوقا تقررها قوانين العمل وإذ كان الإتفاق الذى إنعقد بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده ، والذى تضمن استبدال أجر ثابت بالعمولة التى كان يتقاضاها المطعون ضده، لم يمس حقوقا قررتها قوانين العمل ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه على « أن العمولة التى يتقاضاها المطعون ضده جزء من الأجر تعلق به حق المستأنف عليه - المطعون ضده - ولا يجوز المساس به أو الإتفاق على مبلغ أقل منه فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٤٣١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٢٧/١/١٩٧٣ س ٢٤ ص ١١٤)

الإتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل وعماله عن الحقوق الناشئة عن عقد العمل خلال سريانه يقع باطلا وفقا لنص المادة ٣/٦ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ إذا خالف أحكام هذا القانون ، وإذ كانت إعانة غلاء المعيشة قد فرضها الشارع للعمال لإعتبارات تتعلق بالنظام العام وينبى على ذلك وجوب دفعها لهم كاملة وفق النصاب الوارد بالأوامر العسكرية الصادرة بشأنها بإعتباره الحد الأدنى لكل فئة ، فإن الإتفاق بين رب العمل وعماله على التنازل عن جزء من هذه الإعانة يندرج تحت حكم هذه المادة فضلا عن مخالفته للنظام العام . إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض ما تمسك به الطاعنان من أن تلك التسوية التى تمت بينهما وبين المؤسسة المطعون ضدها وقعت باطلة بالتطبيق لتلك المادة على نفيه شبهة الإكراه عنها ، وهو ما لا يصلح ردا على هذا الدفاع ولايكفى لرفضه واستغنى بذلك عن بحث ما إذا كانت

م ٥٥٧

هذه التسوية تنطوى على تنازل الطاعنين عن جزء من تلك الإعانة أم لا ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب .

(الطعن ٢٠٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ٢٩/٥/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٢٢٨)

تنص المادة ٦/٣ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ على أنه يقع باطلا كل مصالحة أو إبراء عن الحقوق الناشئة عن عقد العمل خلال سريانه أو خلال شهر من تاريخ إنتهائه إذا كانت تخالف أحكام هذا القانون وإذ كان مفاد إقرار التنازل الصادر من الطاعن - العامل - أن نزوله عن دعواه إنما لينصرف الى تنازله عما تشتمل عليه هذه الدعوى من حقوق تندرج تحت حكم هذه المادة . وكان الحكم المطعون فيه قد خرج من مدلول الإقرار وجرى فى قضائه على إعتبار هذا التنازل تركا للخصومة لا يمس تلك الحقوق وتحجب بهذا الخطأ عن نظر موضوع الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٤٤٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ٢١/٥/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٦٤)

ليس فى نصوص القانون ما يمنع صاحب العمل من أن يتفق مع عماله على أن يختص بجزء من الوهبة مقابل أدواته الفاقدة والتالفة فهو لايعدو أن يكون وسيلة لتحديد الأجر لا تمس حقوقا قررتها قوانين العمل لهم ولما كان الثابت من الأوراق انه بموجب العقد المحرر فى ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٣ بين نقابة عمال ومستخدمى الفنادق والمحلات العامة وبين ممثلين لهذه الفنادق والمحلات تم الإتفاق على توزيع حصيلة الوهبة ومقدارها عشرة فى المائة بواقع ٨٪ للعمال و ٢٪ لأصحاب العمل لتغطية خسائرهم الناشئة عن فقد وتلف أدواتهم ، وإذ إنتهى القرار المطعون فيه الى رفض منازعة النقابة الطاعنة فى هذا الخصوص تأسيسا على أن الإتفاق المبرم بذلك العقد قد استقر عرفا بين الفنادق وعمالها المستفيدين من حصيلة الوهبة مع إعتبار أن نسبة ٢٪ منها هى الحد الأقصى الجائز لصاحب العمل خصمه لقاء فقد وتلف أدوات العمل . وأن الشركة المطعون ضدها الأولى لم تمس شيئا من الحقوق المكتسبة للعمال فى تلك الحصيلة لأنها خصمت

فى الفترة منذ ضمها الى القطاع العام حتى نهاية السنة المالية ، فإن النعى عليه بمخالفة القانـــون والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس .

(الطعن٣٨٧لسنة٣٩ق جلســــة ١٧/ ٣/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٨١٥)

إذ كان الإتفاق بالصلح أو التنازل بين صاحب العمل والعامل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يكون باطلا إلا أن يمس حقوقا تقررها قوانين العمل ، وكان الطاعن ملزما بأداء مبلغ ثلاثة جنيهات شهريا مقابل إنتقاله بسيارة الشركة المطعون ضدها من منزله الى مقر عمله بها ذهابا وعودة فإن القرار المشار اليه بسبب النعي لا يمس حقوقا تقررها قوانين العمل فى حكم المادة السادسة من القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف ذلك النظر ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن ٧٤٩لسنة٤٤ق - جلســــة ٢٩/ ٣/ ١٩٨٠س ٣١ ص ٩٥٤)

الإتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يكون باطلا إلا أن يمس حقوقا تقررها قوانين العمل ، ولما كان الثابت فى أوراق الدعوى أن الإتفاق الذى انعقد فيما بين الشركة الطاعنة والمطعون ضدهم بمقتضى عقـــود الصلح المؤرخة ٢٢/ ٤/ ١٩٧٣ التى لم يجحدها المطعون ضدهم متضمنا استبدال أجر ثابت بجزء من العمولة التى كانوا يتقاضونها لم يمس حقوقا قررتها قوانين العمل . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن١٥٣٦لسنة٤٩ق جلســــة ١٣/ ٤/ ١٩٨٠س ٣١ ص ١١١٠)

نصت المادة السادسة من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ على أن « يقع باطلا كل شرط يخالف أحكام هذا القانون ولو كان سابقا على العمل به .... كما يقع باطلا كل مصالحة أو إبراء عن الحقوق الناشئة عن عقد العمل خلال سريانه أو خلال شهر من تاريخ إنتهائه إذا

كانت تخالف أحكام هذا القانون » وإذ كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المخالصة التى نسبت الى الطاعن بإقتضاء حقوقه قد صدرت منه بتاريخ ١٩٧٢/٥/٢٠ وأن عقد عمل الطاعن قد إنتهى بفصله بتاريخ ١٩٧٢/٤/٢ فإن المخالصة المذكورة تكون بمنأى عن البطلان المقرر بنص المادة السادسة من القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون فى غير محله .

(الطعن ٥٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٢٦)

الإتفاق بالصلح أو التنازل بين صاحب العمل وعماله عن الحقوق الناشئة عن عقد العمل خلال سريانه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقع باطلا وفقا لنص المادة ٣/٦ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ إذا خالف أحكام القانون ومن ثم فإن الإتفاق بين الشركة المطعون ضدها وبين الطاعنين بإنقاص أجورهم عن متوسط ما كانوا يتقاضونه عن أيام العمل الفعلية في السنة الأخيرة بإعتباره الحد الأدنى المقرر قانونا يكون باطلا لمخالفته نص الفقرة الثالثة من المادة السادسة آنفة الذكر .

(الطعن ٨٥٨ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٢٨)

التصالح فى قوانين المبانى :

من الأمور الهامة التى تعرض في الحياة العملية موضوع التصالح فى قانون المباني ونعرض لقانون المباني الجديد ثم لأحكام النقض الحديثة بشأنها .

نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[١]
المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ [٢]
والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ [٣]
والأمر العسكرى ٧ لسنة ١٩٩٦

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

فى توجيه إستثمارات أعمال البناء

ماده ١ ـ فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أوخارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية فى ٩/٩/١٩٧٦ فى العدد ٣٧ تابع وعمل به من تاريخ نشره ، وكان هذا القانون قد عدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ثم ألغى هذا التعديل بالمادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

(٢) نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ١/٦/١٩٩٢ .

(٣) نشر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى الجريدة الرسمية فى العدد ٢٥ مكرر (ب) فى ٣٠ يونية سنة ١٩٩٦ .

إختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص[١] .

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير ومستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها و التى يصدر بتحديدها قرار وزير الإسكان والتعمير .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة .

مادة٢ ـ تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون .

ولايجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنية فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة٣ـ تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فإذا إنقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالب البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف .

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف الأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

---

(١) نصت المادة ١٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر احكام الباب الأول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض .

مادة ٤ ـ [١] لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجيه إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذيه الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانب الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد إلتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية .

مادة ٥ ـ [٢] يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثلة قانونا إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذيه. [٣]

ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل مايتعلق بأعمال التصميم ، وعلية الإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٢) ، (٣) مستبدلتان بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادره فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فية نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة٦ [١] ـ تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرافقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحتة التنفيذيه قامت بإصدار الترخيص ، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقرره لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب إستيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقا لما يحدده القانون ، ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانونا بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب .

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ إستيفاء البيانات أو المستندات المطلوبه أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فية الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنية ، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه . ويؤدى طالب الترخيص رسما مقداره ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه .

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين .

مادة ٧ ـ يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، إنقضاء المدة المحدده للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب إستيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانونا بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع إلتزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس إستشارى إنشائى مع الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على إقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لإعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات .

مادة ٨ ـ [١] لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

---

(١) الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثامنة مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ سنة ١٩٩٢ .

م ٥٥٧

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الإرتفاع المقرر قانونا .

ولا تجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها . ويجب الألتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

١- مسئولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ بإستثناء عمالهم.

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ عن طريق أجهزته أو من يعهد إلية بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون . وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الإقتصاد .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ،على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه. (١)

---

(١) م ٨ / ٥ ، ٦ مستبدلتان بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

ويصدر قرار من وزير الإقتصاد بالإتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به على ألا يجاوز القسط ٠,٥ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالإتفاق مع وزير الإقتصاد .

مادة ٩(١) ـ إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها. وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات .

ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الاحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٠ ـ يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الارض المبينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الاحوال لايترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الارض .

مادة ١١ ـ يجب ان يتم تنفيذ البناء أو الاعمال وفقاً للاصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وان تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولايجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقا للاحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

---

(١) م ٩ / ١ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الاعمال التى يجرى تنفيذها عليها" .

مادة ١١ مكررا ـ [١] يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولاتسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا(١) ـ [٢] وفى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو تراخيه عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة البناء تتولى الجهة الادارية توجيه انذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه حسب الاحوال ـ خلال مدة لاتجاوز ثلاثة أشهر.

فاذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية من اجراءات ، ويتحمل المالك النفقات بالاضافة الى ١٠٪ مصروفات ادارية تحصل بطريق الحجز الادارى ، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى .

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٢) المادة ١١ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ثم إستبدلت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وفى جميع الاحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالاعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصما من مستحقاته لديهم .

ويعتبر المالك متراخيا فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فى غير ما انشئ من أجله.

مادة ١٢ [١]ـ يجب على المالك أو من يمثله قانونا ان يخطر الجهة الادارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الاعمال المرخص بها .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الاعمال المرخص بها اذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الاشراف على تنفيذ هذه الاعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الاعمال المرخص بها .

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه ان يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الادارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الاشراف بأسبوعين على الاقل ويوضح فى الاخطار أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد الى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالاشراف على التنفيذ واخطار الجهة الادارية بذلك .

وفى حالة انقضاء مدة الاسبوعين المشار اليها فى الفقرة السابقة دون ان يعهد المالك بالاشراف الى مهندس آخر توقف الاعمال ولاتستأنف الا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ ان يخطر الجهة الادارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ ان يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات وعليه ان يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها.

مادة ١٢ مكرر[1] ـ يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال ان توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها مايلي:

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الادوار المرخص باقامتها .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان . ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه ان يضمن هذا الاعلان البيانات التي يجب ادراجها باللافتة المشار اليها .

وتسرى الاحكام السابقة على المباني التي يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ١٩٨٣/٦/٧.

قبل العمل بأحكامه . ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الاولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه .

مادة ١٢ مكررا (١) [1] ـ يجب ان تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لاحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والادوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولايقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

مادة ١٣ ـ يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الاعلى المحلى المختص .

ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الاجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على ان يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها .

واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالاعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا .

ولايجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييدا أو اعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع . (٢)

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

(٢) الفقرة الاخيرة مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

مادة ١٣ مكررا ــ [١] ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى أو اقامة الاعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٤ (فقرتان أولى وثانية) ـ [٢] يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الاعمال الخاضعة لاحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات مايقع من مخالفات لاحكامه ولائحته التنفيذية .

وعلى الاشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الاعمال من اخلال لشروط الترخيص .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الاعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والاحكام النهائية الصادرة فى شأن الاعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

---

(١) المادة ١٣ مكرر ـ مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

(٢) مادة ١٤ / ١ ، ٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مادة ١٥ ـ [١] توقف الاعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الاعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل الانتفاع بالاجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الادوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لاتزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الاحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الاعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى ان يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها.

مادة ١٦ [٢] ـ يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الاعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الاكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الاعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الاخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٦ مكررا [٣] ـ تزال بالطريق الادارى الاعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٢) المادة ١٦ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٣) المادة ١٦ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

لسنة ١٩٨١ أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات وكذلك التعديات على الاراضى التى اعتبرت أثرية طبقا لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالاحكام والاجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥ ، ١٦ من هذا القانون.

مادة ١٧ - على ذوى الشأن ان يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بازالة أو تصحيح الاعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة ان تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم . وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون ان يتحمل قيمة الاجرة عن تلك المدة .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الايجار.

مادة ١٧ مكررا [١] - لايجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولاحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية " .

مادة ١٧مكررا [١] ـ يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى

١ ـ أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .

٢ ـ أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لاحكام هذه المادة ، ولايجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف".

مادة١٨[٢] ـ تختص محكمة القضاء الادارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقا لاحكام هذا القانون واشكالات التنفيذ فى الاحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك " .

مادة١٩، ٢٠ ـ ألغيتا بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

الباب الثالث

فى العقوبات

مادة ٢١ ـ مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد يقررها قانون العقوبات أو أى قانون آخر كل من يخالف أحكام الفقرتين الاولى والثالثة من المادة الاولى والفقرة الاولى من المادة ٣ من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .
(٢) المادة ١٨ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

تكاليف الاعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الاحوال ويعاقب المقاول ان وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الاعمال التى قام بها .

ويجوز فى جميع الاحوال ـ فضلا عن الغرامة ـ الحكم بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة " .

مادة ٢٢[١] ـ مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الاعمال المخالفة أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، فقرتان ثانية وثالثة ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ ، من هذا القانون أو لائحته التنفيذية .

ومع عدم الاخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الاعمال المخالفة أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى على الرغم من اعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥) .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الاعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الاعمال على حسب الاحوال .

وتكون العقوبة الغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية :

١ ـ عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ ـ عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لاحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا(١) .

---

(١) المادة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

م ٥٥٧

٣ ـ عدم وضع أو ابقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكررا ، ١٥ فى مكانها واضحة .

وفى جميع الاحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين ـ حسب الاحوال ـ بالاحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لاحكام هذا القانون ".

مادة ٢٢ مكررا[١] ـ مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الاعمال المخالفة أو باحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالا دون مراعاة الاصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو فى متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، فاذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الاعمال المخالفة .

وتكون العقوبة الاشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لاتجاوز قيمة الاعمال ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا .

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين ـ حسب الاحوال ـ وذلك لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

وفى جميع الاحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم علية .

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا ، ١٤ من هذا القانون اذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته اخلالا جسيما متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الاولى ويحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة " .

مادة ٢٢ مكررا (١) [١] ـ(مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ نسنة ١٩٩٢) :
يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون لازالة أو تصحيح أو استكمال الاعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح.

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لاتقل عن مثلى قيمة الاعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الاعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه " .

مادة ٢٢ مكررا (٢) [٢] ـ مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الاعمال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الافعال الآتية :

١ ـ الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ ـ الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لاحكامه فى اجراء هذا التركيب .

---

(١) مستبدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .
(٢) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

م ٥٥٧

٣ ـ الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

مادة ٢٣ ـ "تقضى المحكمة باخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للاجزاء المقرر ازالتها ، فاذا لم يتم الاخلاء في المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الادارى " .

مادة ٢٤ ـ "يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

واذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم المحلى المختص باخطارهم بالاخلاء في المدة التى تحددها ، فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها يصير تنفيذه بالطريق الادارى .

وفي جميع الاحوال يجب الانتهاء من زمال التصحيح أو الاستكمال في المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته في انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

ولشاغلى البناء الحق في العودة الى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم بالطريق الادارى في حالة امتناعه .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ

من تاريخ انتقال الملكية اليه ، وتطبق فى شأنه الاحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الاعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف.

ولاتسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون".

مادة ٢٤ مكرر(١) ـ "لايجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبة المالية المقضى بها طبقا لاحكام هذا القانون" .

مادة ٢٥ ـ يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود اليه بادارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لاحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود اليه بادارته أو أحد العاملين فيه".

مادة ٢٦ ـ "تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الاصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام المواد ، ولايجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ . .

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الاحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، وذلك للمدة التى تعنيها المحكمة بالحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة .

---

(١) المادة ٢٤ مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

مادة ٢٧ ـ" على ذوى الشأن ان يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الاعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة المختصة بشئون التنظيم ان تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه أن وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح ، وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الاحكام المقررة فى المادة ١٧ " .

الباب الرابع

الاحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ ـ" مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به . وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص" .

مادة ٢٩(١) ـ" تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى"

«ألغيت المواد ٣٠ ، ٣١ ، ٣٢ ، ٣٣ بالقانون رقم ١١٠ لسنة ١٩٩٦»

مادة ٣٤ ـ" يصدر وزير الاسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لاحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به والى ان تصدر هذه

---

(١) ألغيت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ بالقانون رقم ١٠١ لسنة١٩٩٦ .

اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية . وذلك فيما لايتعارض مع أحكام هذا القانون "

مادة ٣٥ ـ " يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون " .

مادة ٣٦ ـ " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها " .

أحكام القضاء :

ومن حيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ دانه بجريمة اقامة بناء بدون ترخيص قد شابه القصور فى التسبيب ، ذلك بأنه خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقاب ودليل ثبوتها فى حقه ونصوص القانون التى دان الطاعن بها مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

ومن حيث ان المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت ان يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والادلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم وان يورد مؤدى تلك الادلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ ، وان يشير الحكم الى نص القانون الذى حكم بموجبه ، وهو بيان جوهرى اقتضته قاعدة شرعية الجرائم والعقاب والا كان قاصرا وباطلا ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد خلا تماما من بيان واقعة الدعوى ، واكتفى فى بيان الدليل بالاحالة الى تقرير الخبير دون ايراد مضمونه ، وبيان وجه استدلاله به على ثبوت التهمة فى حق الطاعن مما يعيبه بالقصور ، ولم يورد نص القانون الذى أنزل بموجبه العقاب على الطاعن ، ولاينال من ذلك الاشارة بديباجته الى رقم القانون ١٠٦ لسنة

١٩٧٦ الذى طلبت النيابة العامة عقاب الطاعن بمواده طالما انه لم يبين مواد ذلك القانون التي طبقها على واقعة الدعوى . لما كان ما تقدم فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٢٨٤١٦ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ١ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

ومن حيث ان مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه انه اذ دانها بجريمة اقامة مبنى بدون ترخيص قد شابه القصور فى التسبيب ذلك بأن خلا من الاسباب التي تكفي لحمل قضائه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

ومن حيث ان البين من الحكم الابتدائي الذى اعتنق الحكم المطعون فيه اسبابه ـ ولم يضف اليها الا ما يتعلق بتعديل العقوبة المقضى بها ـ انه اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى والتدليل على ثبوتها فى حق الطاعنة على قوله « ومن حيث ان الواقعة تتحصل حسبما يبين من الاطلاع على الاوراق من ان المتهم ارتكب الواقعة المسندة اليه فى وصف الاتهام ، ومن حيث ان التهمة المسندة الى المتهم ثابتة قبله مما جاء بمحضر الضبط ومن عدم دفعه لها بدفاع مقبول ويتعين لذلك عقابه عنها طبقا لمواد الاتهام عملاً بالمادة ». لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت فى كل حكم بالادانة ان يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والادلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومضمون تلك الادلة والا كان قاصرا . وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى بيانه لواقعة الدعوى والتدليل على ثبوتها فى حق الطاعنة بالاحالة الى أوراق الدعوى ومحضر الضبط دون ان يورد مضمون هذين الدليلين ووجه استشهاده بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة قبل الطاعنة فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه والاعادة وذلك بغير حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٣١٨٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٤ / ٦ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٣١٨٠ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ١٤ / ٦ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ دانه بجريمة اقامة بناء بدون ترخيص قد شابه البطلان والاخلال بحق الدفاع ذلك ان المحكمة لم تعرض لدفاعه القائم على ان العقار محل المخالفة تم ازالته ، وحل محله عقار جديد بموجب ترخيص ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث انه لما كانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت ان يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها ، والادلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصرا . وكان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر على قوله « وحيث ان التهمة المسندة الى المتهم ثابتة في حقه استخلاصا من ... الامر الذى تطمئن معه المحكمة الى ارتكاب المتهم التهمة سالفة الذكر بوصف النيابة ، وتنطبق عليها مواد الاتهام » فان الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان بما يوجب نقضه والاعادة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ١٧٠٣٢ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ٢٣ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

ومن حيث ان مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه انه اذ دانها بجريمة اقامة بناء بغير ترخيص من الجهة المختصة شابه القصور فى البيان ذلك بأنه أغفل الرد على الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة .

ومن حيث انه يبين من الاطلاع على محضر جلسة ٢٤ من مايو سنة ١٩٩٣ وجلسة ١ من نوفمبر سنة ١٩٩٣ ان المدافع عن الطاعنة دفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة . لما كان ذلك ، وكان هذا الدفع من الدفوع المتعلقة بالنظام العام والتى من شأنها ان تندفع بها التهمة المسندة الى المتهمة ، وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنة دون ان يعرض لهذا

م ٥٥٧

الدفع ايرادا له أوردا عليه فانه يكون قاصر البيان معيبا بما يبطله ويوجب نقضه والاعادة وذلك دون حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٤٣٩٤ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ دانه بجريمتى اقامة بناء بدون ترخيص والقيام بأعمال البناء مخالفا للاصول والمواصفات الفنية قد شابه البطلان ، ذلك ان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من بيان نص القانون الذى دان الطاعن بمقتضاه ، مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه .

وحيث ان المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية نصت على ان كل حكم بالادانة يجب ان يشير الى نص القانون الذى حكم بموجبه ، وهو بيان جوهرى اقتضته شرعية الجرائم والعقاب ، لما كان ذلك ، وكان الثابت ان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من ذكر نص القانون الذى أنزل بموجبه العقاب على الطاعن ، فانه يكون باطلا ولا يعصم الحكم المطعون فيه من ان يستطيل اليه هذا البطلان ان يكون قد ورد بديباجة الحكم الابتدائى الاشارة الى القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذى طلبت النيابة العامة عقاب الطاعن بمواده طالما ان الحكم لم يبين مواد ذلك القانون التى طبقها على واقعة الدعوى ، لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن الاخرى .

(الطعن رقم ٢٢٦٩٤ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ٢٦ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

ومن حيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ دانه بجريمة اقامة بناء بدون ترخيص قد شابه القصور فى التسبيب ، ذلك بأنه خلا من بيان الواقعة ولم يورد دليل ثبوتها فى حقه ـ مما يعيبه ويستوجب نقضه .

ومن حيث انه يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه انه اقتصر فى بيان واقعة الدعوى وأدلة الثبوت فيها على قوله

« وحيث انه متى كان ما تقدم وكان ما نسب للمتهم هو اقامة البناء المبين بالمحضر بدون ترخيص وكان ذلك ثابت في حقه بما أثبته محرر المحضر ومن عدم دفعه للاتهام بثمة دفع ينال منه وعدم تقديم ما يفيد قبول تصالحه من الجهة الادارية محررة المحضر ومن ثم يكون المتهم قد ارتكب الفعل المؤثم قانونا بمواد الاتهام وتعين عقابه بها عملا بنص المادة ٢/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية » دون ان يبين واقعة الدعوى ومضمون ما أثبته محرر المحضر الذى عول عليه في ادانته فانه يكون باطلا متعينا نقضه والاعادة بغير حاجة لبحث أوجه الطعن الاخرى .

(الطعن رقم ٤٤٩٠ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ٢١ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث ان النيابة العامة تنعى على الحكم المطعون فيه انه اذ قضى بتبرئة المطعون ضده من تهمة اقامة بناء بدون ترخيص قد أخطأ في تطبيق القانون ، ذلك ان الحكم المطعون فيه أعمل أحكام القانون رقم ٥٤ في حق المطعون ضده دون قيام موجب أعماله .

ومن حيث انه يبين من الاوراق ان النيابة العامة أقامت الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده بوصف انه في يوم ١٩٩٣/٢/١٦ أقام بناء بدون ترخيص من الجهة المختصة بشئون التنظيم ـ ومحكمة أول درجة قضت غيابيا بحبسه شهرا واحدا مع الشغل وبتغريمه غرامة اضافية قدرها ٣٤١٥,٥٠٠ جنيها ـ عارض ، فقضى في معارضته برفضها وتأييد الحكم المعارض فيه ، استأنف ، ومحكمة ثاني درجة قضت بحكمها المطعون فيه ببراءة المطعون ضده من التهمة المنسوبة اليه على سند من القول « ان قيمة الاعمال المخالفة تقل عن عشرة آلاف جنيه والتى أعفاها المشرع من التأثيم». لما كان ذلك ، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على انه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لاحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ان يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧

يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده ، وفى هذه الحالة تقف الاجراءات الى ان تتم معاينة الاعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الاحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ..... ، ......، ...... وتعفى جميع الاعمال المخالفة التى لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة وتسرى الاحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الاولى والثانية ... الخ » وهو نص مستحدث يتناول أحكاما وقتية قد انتهى العمل به فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المدة المحددة لتقديم الطلبات الى الوحدات المحلية المختصة خلالها ، وعلى ذلك فانه يشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ان يكون المخالف قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية خلال المهلة التى انتهت فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ عن أعمال مخالفة لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ . لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق ان أعمال البناء حسبما تضمنه وصف التهمة أقيمت بتاريخ ١٦/ ٢/ ١٩٩٣ وهو تاريخ لاحق لتاريخ العمل بالقانون سالف البيان ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى ببراءة المطعون ضده تأسيسا على تمتعه بالاعفاء من الغرامة المقررة بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لمجرد كون أعمال البناء المخالفة لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه دون ان يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بذلك الاعفاء فانه يكون معيبا بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فى الحكم وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن . لما كان ماتقدم فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة .

(الطعن رقم ١٢٨٦٧ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ١٠/ ٢/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٥٧

الفرق بين البناء بدون ترخيص والتعدى على الطريق العام :

ومن حيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ قضى ببراءة المطعون ضده قد شابه قصور فى التسبيب وخطأ فى تطبيق القانون ذلك بأن أورد فى مدوناته ان التهمة هى اقامة بناء بغير ترخيص واستند فى قضائه بالبراءة على ان البناء لايخضع للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى حين ان حقيقة التهمة المنسوبة للمطعون ضده ـ حسبما حوته أوراق الدعوى وتقرير الخبير المودع فيها ـ هى التعدى على الشارع العام بالبناء دون الارتداد المساحة المطلوبة للتنظيم بالمخالفة لاحكام القانون ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

ومن حيث انه يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه انه أورد فى ديباجته وصف التهمة المسندة الى المطعون ضده انه أقام بناء بدون ترخيص من الجهة المختصة وحصل فى مدوناته واقعة الدعوى بأن المطعون ضده تعدى على الشارع العام بالبناء دون الارتداد المساحة المطلوبة للتنظيم ومقدارها ٣٥ سم مخالفا بذلك نص المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ثم أسس قضاءه بالبراءة على ان البناء لايخضع لقانون التنظيم رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . لما كان ذلك ، وكانت جريمة اقامة بناء بغير ترخيص من الجهة المختصة والمنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تغاير جريمة التعدى على الشارع العام دون الارتداد الى المساحة المطلوبة للتنظيم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى لاختلاف أركان وعناصر كل منهما عن الاخرى وكان وصف التهمة المرفوعة بها الدعوى يخالف صورة الواقعة كما أوردها الحكم وتغاير الاساس الذى أقام عليه قضاءه الامر الذى يكشف عن اختلال فكرة الحكم عن عناصر الواقعة وعدم استقرارها فى عقيدة المحكمة الاستقرار الذى يجعلها فى حكم الوقائع الثابتة فانه يكون معيبا بالتناقض مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى . لما كان ما تقدم فانه يتعين

٥٥٧م

نقض الحكم المطعون فيه فيما قضى به في الدعوى المدنية والاعادة بلا حاجة لبحث سائر أوجه الطعن والزام المطعون ضده المصاريف المدنية .

(الطعن رقم ١٢٣٩٩ لسنة ٦١ق ـ جلسة ٩ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

المراد بالمبني في خصوص تنظيم وهدم المباني ؟.

الهدم . هو ازالة المبنى كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له .

اكتفاء الحكم في بيان الدليل بالاحالة على الاوراق وأقوال محرر المحضر الثابتة بمحضره دون ايراد مؤدى كل منها ووجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة واستظهاره ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون وما اذا كان قد أزاله الطاعنان كله أو بعضه . قصور . أثر ذلك؟ .

ان المراد بالمبنى في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه ، وان المقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للإستعمال فيما أعد له من ذلك ـ وكان الحكم الابتدائي المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى واقتصر في بيان الدليل الذى عول عليه في قضائه بالادانة على مجرد الاحالة الى الاوراق وأقوال محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون ان يورد مؤدى تلك الاوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ، ودون ان يستظهر في مدوناته ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون وما اذا كان الطاعنان قد أزالاه كله أو بعضه ، فانه يكون معيبا بالقصور في التسبيب الذى يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحا على الواقعة التى صار اثباتها في الحكم بما يوجب نقضه والاعادة .

(الطعن رقم ٩٢٢١ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ٧ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٥٧

ومن حيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ دانه بجريمة اقامة بناء بدون ترخيص قد شابه قصور في التسبيب وران عليه البطلان ذلك بانه خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ودليل ثبوتها في حقه ولم يشر الى مواد القانون التي دانه بموجبها مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث انه يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه انه اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى على قوله « ومن حيث انها تتحصل حسبما يبين من الاطلاع على الأوراق من ان المتهم ارتكب الواقعة المسندة اليه في وصف الاتهام ومن حيث ان التهمة المسندة الى المتهم ثابتة قبله بما جاء بمحضر الضبط ومن عدم دفعه بدفاع مقبول ويتعين لذلك عقابه عنها طبقا لمادة الاتهام ..... » . لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت ان يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والادلة التي استخلصت منها المحكمة الادانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم والا كان قاصرا . وكان من المقرر قانونا ان كل حكم بالادانة يجب ان يشير الى نص القانون الذى حكم بموجبه وهو بيان جوهرى اقتضته قاعدة شرعية الجرائم والعقاب ، واذ كان الحكم الابتدائي المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من بيان الواقعة واكتفى في بيان الدليل بالاحالة الى محضر الضبط دون ان يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة الامر الذى يعجز هذه المحكمة ـ محكمة النقض ـ عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، كما خلا من ذكر نص القانون الذى أنزل بموجبه العقاب على الطاعن فانه يكون باطلا ، ولايعصمه من هذا البطلان ان يكون قد أشار بديباجه الحكم الابتدائي الى رقم القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى طلبت النيابة العامة عقاب الطاعن بمواده طالما ان الحكم لم يبين مواد ذلك القانون التي طبقها على واقعة الدعوى كما لا يرفع عواره في هذا الشأن ان يكون الحكم الابتدائي أيضا

م ٥٥٧

اثبت بعجزه انه « يتعين معاقبة الطاعن طبقا لمواد الاتهام » مادام انه لم يفصح عن تلك المواد التى أخذ بها والخاصة بالتجريم والعقاب . لما كان ماتقدم ،فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة دون حاجة الى بحث باقي أوجه الطعن .

(الطعن رقم ١١٢٣٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٧/ ٢/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انه اذ دانه بجريمة اقامة بناء بدون ترخيص ، وغير مطابق للاصول الفنية قد شابه القصور في التسبيب ذلك بأنه لم يورد مؤدى الأدلة التى عول عليها فى قضائه ويستوجب نقضه .

ومن حيث ان الحكم الابتدائي المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى على قوله « ان مهندس تنظيم الزمالك بحى غرب القاهرة يوم ٢/ ٢/ ١٩٩١ حال مروره على العقار رقم ٨ شارع أحمد حشمت بالزمالك رأى ان المخالف قام بدون ترخيص من المنطقة بالبناء فى الممر الجانبى يسار العقار مبانى هيكل خرسانى مسلح عبارة عن جراج بمسطح ٢٥م ٢ ، وغرفة بمسطح ١٥م٢ بتكاليف اجمالية ٢٠٠٠ جنيه » وبعد ان أطرح الدفع المبدى من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة خلص الى ثبوت الاتهام فى حق الطاعن ، وقضى بمعاقبته بغرامة تعادل قيمة أعمال البناء ، والازالة عملا بالمادتين ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣. لما كان ذلك ، وكان البين من نص هاتين المادتين اللتين دين الطاعن بهما ان المشرع فرض عقوبة الحبس والغرامة أو احداهما عند اقامة البناء دون ترخيص ، أما عقوبة الازالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لواقعة اقامة البناء على خلاف أحكام القانون . لما كان ذلك وكان الاصل أنه يجب لسلامة الحكم الصادر بالادانة ان يبين واقعة الدعوى والادلة التى استند اليها ، وبيان مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ، واذ كان ما أورده الحكم المطعون فيه - على النحو المتقدم - بيانا لواقعة الدعوى قد خلا من استظهار ان أعمال

البناء التى أقيمت بغير ترخيص قد أقيمت على خلاف أحكام القانون ، وأوجه هذه المخالفة والدليل على ذلك كله ، فانه يكون مشوبا بالقصور الذى يعيبه بما يوجب نقضه والاعادة بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن الاخرى .

(الطعن رقم ٧٦٢٣ لسنة ٦٤ق ـ جلسة ٥ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

جريمتا اقامة بناء بغير ترخيص واقامته على أرض زراعية بدون ترخيص قوامها فعل مادى واحد ـ تبرئة المتهم من الاخيرة ـ لايعفى المحكمة من التعرض للأولى ولو لم ترد بوصف الاتهام . أساس ذلك ؟.

حجب الخطأ المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى يوجب النقض والاعادة .

جريمة اقامة بناء بغير ترخيص وجريمة اقامة البناء على أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير فى احداها عن الأخرى الا ان الفعل المادى المكون للجريمتين واحد هو اقامة البناء سواء تم على أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فان الواقعة المادية التى تتمثل فى اقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الاوصاف القانونية التى يمكن ان تعطى لها والتى تتباين صورها . بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون . لما كان ذلك . وكانت واقعة اقامة بناء على أرض زراعية دون ترخيص ولكن لم تثبت فى حق المطعون ضدهم تأسيسا على ان تلك الارض مما لاينطبق عليه زحكام القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ فى شأن تعديل بعض أحكام قانون الزراعة الا انه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة اقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لاحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٦٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلا للاتهام بذلك الوصف الآخر . فقد كان يتيعن على المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها ان تضفى على

م ٥٥٧

الواقعة الوصف الصحيح وهو اقامة البناء بغير ترخيص ، أما وانها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فانها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه . ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فانه يتعين ان يكون النقض مقرونا بالاعادة .

(الطعن رقم ٥٨١٥ لسنة ٦٣ق ـ جلسة ٢٣ / ٩ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

جريمة عدم مراعاة الاصول الفنية فى تصميم العقار أو تنفيذه . مناط توافرها ؟ لاتستلزم قصدا خاصا لقيامها . كفاية تحقق القصد العام . تقدير قيام هذا القصد أو عدم قيامه . موضوعى .

مثال لتسبيب سائغ لتوافر أركان جريمة عدم مراعاة الاصول الفنية فى تصميم العقار واستظهار القصد الجنائى فيها .

لما كان مفاد نص المادة ٢٢ مكررا من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ان الجريمة التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الاصول الفنية فى تصميم البناء أو تنفيذه أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو انصراف قصد الجانى الى اقامة البناء على النحو سالف البيان ، وكان تحقق هذا القصد أو عدم قيامه ـ من ظروف الدعوى ـ يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها المحكمة بغير معقب وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت ان الطاعنة الاولى والطاعن الثانى لم يراعيا فى تنفيذ العقار موضوع الدعوى الاصول الفنية المقررة بتنفيذهما التصميمات رغم علمهما بما شابها من أخطاء واستخدامهما كميات من مواد البناء ـ أسمنت وزلط وحديد تسليح ـ دون الحد الادنى الذى تقتضيه المواصفات المصرية المقررة مع سوء توزيع ورص الحديد وعدم جودة خلط مكونات الخرسانة المسلحة واقامتهما تعلية وخزان مياه رغم ان الهيكل الخرسانى

الانشائى للبناء لم يكن صالحا لاقامتها ، كما أثبت ان الطاعن الثالث أهمل اهمالا جسيما فى الاشراف على تنفيذ البناء المشار اليه فسمح للطاعنة الاولى وللطاعن الثانى بعدم مراعاة الاصول الفنية فى البناء المذكور على النحو سالف البيان ، فان هذا الذى أورده الحكم يعد كافيا وسائغا لاستظهار تحقق القصد الجنائى لدى الطاعنين فى الجرائم التى دانهم بها باعتبارهم فاعلين أصليين ـ على خلاف ما يذكره الطاعن الثالث فى أسباب طعنه من ان الحكم خلا من بيان ما اذا كان فاعلا أو شريكا . ومن ثم فان ما أثير من الطاعنين أجمعين فى هذا الشأن لايكون صائبا . لما كان ذلك ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه فى مدوناته تتوافر به جناية العمد والاهمال الجسيم بعدم مراعاة الاصول الفنية فى تصميم البناء موضوع الدعوى وفى تنفيذه والاشراف على التنفيذ واستعمال مواد البناء رغم عدم مطابقتها للمواصفات المؤثمة بنص المادة ٢٢ مكررا من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لاحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . وذلك بكافة أركانها كما هى معرفة به فى القانون .

(الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٦٧ق ـ جلسة ٥/٣/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

٣ - ضمان المقاول والمهندس المعمارى لتهدم البناء والعيوب التى تهدد سلامته . اقتصاره على المسئولية المدنية دون الجنائية . أساس ذلك ؟ .

لما كان ما ينعاه الطاعنان الثانى والثالث بانتفاء مسئولية أولهما كمقاول للبناء وانتفاء مسئولية ثانيهما كمهندس له لانقضاء مدة الضمان عملا بحكم المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى مردودا بأن مفاد نص المادتين المشار اليهما ان الضمان قاصر على المسئولية المدنية سواء كانت مسئولية عقدية أو تقصيرية ولا تتعداه الى نطاق المسئولية الجنائية يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الثامنة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء انه « لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة الى الاعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه والتعليات مهما بلغت قيمتها

الا بعد ان يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ... وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الاضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أوجزئى » ومن ثم فلا ينال من سلامة الحكم المطعون فيه التفاته عن الرد على ما دفع به الطاعنان الثانى والثالث فى هذا الشأن لانه دفاع قانونى ظاهر البطلان .

(الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٦٧ق ـ جلسة ٥ / ٣ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

متى تعد جريمة البناء بغير ترخيص متتابعة الافعال ؟

مبدأ تقادم الجريمة هو اليوم الذى يقوم فيه فاعلها الاصلى بعمله الختامى المحقق لوجودها . مؤدى ذلك ؟

القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة دون استظهار تاريخ الانتهاء من اقامة آخر أعمال البناء توصلا لتحديد تاريخ مبدأ تقادم الدعوى الجنائية . قصور .

لما كان من المقرر قانونا ان جريمة البناء بغير ترخيص ان هى الا جريمة متتابعة الافعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية اذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وان اقترف فى أزمنة متوالية ـ الا انه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الاعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون ان يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون وكان من المقرر ان الجريمة تعتبر فى باب التقادم وحدة قائمة بنفسها غير قابلة للتجزئة لا فى حكم مبدأ التقادم ولا فى حكم ما يقطع مدة هذا التقادم من اجراءات ولهذا كان مبدأ تقادم الجريمة هو ذلك اليوم الذى يقوم فيه فاعلها الاصلى بعمله الختامى المحقق لوجودها واذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانقضاء الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده بمضى المدة على تلك العبارة المجملة سالفة البيان دون ان يستظهر تاريخ الانتهاء من اقامة آخر أعمال البناء توصلا لتحديد تاريخ مبدأ تقادم الدعوى الجنائية خصوصا وان الثابت من المفردات المضمومة ان أعمال البناء

موضوع الاتهام المحرر عنها محضرا الضبط المؤرخان فى ٢ من ديسمبر سنة ١٩٩١ و ٣ من فبراير سنة ١٩٩٢ تمثلت فى اقامة الطوابق من الخامس حتى الرابع عشر فوق الأرضى والبدروم وبناء غرفة وغرفة مصعد بالطابق الخامس عشر وان كتاب منطقة الاسكان الذى عول عليه الحكم فى قضائه يتعلق بالادوار الاربعة عشر فقط ، ومن ثم فلم يستظهر الحكم ما اذا كانت قد مضت مدة ثلاث سنوات بين انتهاء المطعون ضده من اقامة آخر أعمال البناء وبين تحرير محضرى ضبط الواقعة . وبذلك جاء الحكم مشوبا بالقصور فى بيان العناصر الكافية والمؤدية الى قبول الدفع أو رفضه بما يعيبه ويوجب نقضه والإعادة.

(الطعن رقم ١٨٢٤٣ لسنة ٦٢ق ـ جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٧ لم ينشر بعد)

معاقبة كل من يستأنف اعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى صدور قرار مسبب بوقف الاعمال المخالفة من الجهة المختصة بشئون التنظيم واعلان ذى الشأن بهذا القرار طبقا للمادة ١٥ من القانون . المادة ٢٢ / ٢ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

حكم الادانة . بيانات المادة ٣١٠ اجراءات .

عدم بيان الحكم واقعة الدعوى وماهية القرار الصادر بوقف الاعمال المخالفة التى استأنفها الطاعن واعلان هذا القرار طبقا للمادة ١٥ من القانون قصور .

لما كانت المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ قد نصت فى فقرتها الثانية على انه (ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة (١٥) - وتنص المادة ١٥ من القانون ذاته فى فقرتها الاولى على انه (توقف الاعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار

مسبب من الجهة الادارية المختصة شئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الاعمال ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى . فاذا تعذر الاعلان لشخصه لأى سبب يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه وفى جميع الاحوال تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة) . مفاد هذين النصين ان الشارع اشترط ان يصدر بوقف الاعمال المخالفة قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الاعمال ، وان يتم اعلان ذى الشأن بهذا القرار على الوجه المبين بالمادة ١٥ سالفة البيان لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت ان يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والادلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم والا كان قاصرا . فان الحكم المطعون فيه اذ لم يبين واقعة الدعوى ولا ماهية القرار الصادر بوقف الاعمال المخالفة التى استأنفها الطاعن . ما اذا كان الطاعن قد أعلن بهذا القرار على الوجه المبين بالمادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السالفة الاشارة اليها . فانه يكون مشوبا بالقصور فى البيان بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٥٢٠٥ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ١٩ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

مفاد نص المادة ٢٢ / ١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢؟.

صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل المادة ٢٢ / ١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من اباحة النزول بالغرامة عن قيمة الاعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بعد ان كانت محددة بهذه القيمة بما لايجوز النزول عنها . يعد أصلح للمتهم من هذه الناحية فقط . وذلك دون المادة ٢٢ مكرر (١) فقرة ثانية من ذات القانون . علة ذلك؟

م ٥٥٧

حق محكمة النقض ان تنقض الحكم لمصلحة المتهم اذا صدر الحكم المطعون فيه قانون أصلح يسرى على واقعة الدعوى أساس ذلك؟.

ان نص المادة ٢٢ فقرة أولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد جرى تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على النحو التالى « مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الاعمال المخالفة أو مواد البناء التعامل فيها بحسب الاحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، مكرر ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له وكان مفاد هذا النص انه أباح النزول بالغرامة عن قيمة الاعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الاحوال بعد ان كانت محددة بهذه القيمة بما لايجوز النزول عنها ، وهو ما يتحقق به من هذه الناحية فقط القانون الاصلح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات وذلك دون المادة رقم ٢٢ مكرر (١) فقرة ثانية من ذات القانون المشار اليه لانها أشد فى خصوص عقوبة الغرامة الاضافية عنها فى المادة رقم ٢٢ مكررا (١) فقرة ثانية من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ـ الذى حوكم الطاعن بموجبه ـ لما كان ما تقدم ، وكانت المادة ٣٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ تخول لهذه المحكمة ان تنقض الحكم لمصلحة المتهم اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصلح يسرى على واقعة الدعوى ، ومن ثم فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة حتى تتاح للمطعون ضده فرصة محاكمته من جديد فى ظل القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ سالف الذكر .

(الطعن رقم ٥٠١٠٣ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

جريمتا اقامة بناء دون ترخيص واقامته على أرض زراعية دون ترخيص . قوامها فعل مادى واحد . هو اقامة البناء . مؤدى ذلك ؟.

م ٥٥٧

لما كان الفعل المادى المكون لجريمة اقامة بناء دون ترخيص ، وجريمة اقامة البناء على أرض زراعية دون ترخيص واحدا وهو اقامة البناء سواء تم على أرض زراعيــة أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فان الواقعة المادية التى تتمثل فى اقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الاوصاف القانونية التى يمكن ان تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة عن فعل واحد هو البناء المخالف للقانون بما يكون معه منعى الطاعن فى هذا الخصوص غير سديد .

(الطعن رقم ١٣٤٥٩ لسنة ٦١ق ـ جلســـة ١٢ / ٤ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٥١٢)

جريمة البناء بدون ترخيص . جريمة متتابعة الافعال . حد وأساس ذلك ؟.

من المقرر قانونا ان جريمة البناء بغير ترخيص ان هى الا جريمة متتابعة الافعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية اذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وان اقترف فى أزمنة متوالية ـ الا انه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الاعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون ان يقطع بينها فارق زمنى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحده اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى انه اذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الافعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

(الطعن ١٩٢١٦ لسنة ٥٩ق ـ جلســـة ٣٠ / ١١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٠٨٥)

جريمة اقامة بناء بدون ترخيص . لها ذاتيتها الخاصة . اختلافها عن جريمة اقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها . وان كان الفعل المادى المكون لهما واحدا .

قانون تقسيم الاراضى المعدة للبناء . لاينطبق على اقامة الادوار العليا .

تمحيص الواقعة المعروضة بجميع كيوفها وأوصافها . واجب على محكمة الموضوع .

انه وان كانت جريمتا اقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وبدون ترخيص تقومان على فعل مادى واحد وهو اقامة البناء. وكان قانون تقسيم الاراضى المعدة للبناء لاينطبق بالفعل على اقامة الادوار العليا ـ كما هو الحال فى الدعوى المعروضة ـ الا انه لما كانت جريمة اقامة هذه المبانى بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر ان على محكمة الموضوع ان تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وكان ما أوردته المحكمة أسبابا لقضائها بالبراءة من تهمة اقامة بناء على أرض غير مقسمة لايواجه التهمة الثانية الخاصة بالبناء بغير ترخيص .

(الطعن رقم ١٧٩٨٤ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ٢ / ١١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٠٧٩)

جريمتا اقامة بناء بغير ترخيص واقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها . قوامهما . فعل مادى واحد . تبرئة المتهم من الاخيرة لايعفى المحكمة من التعرض للاولى . ولو لم ترد بوصف الاتهام . أساس ذلك؟

جريمة اقامة بناء على أرض غير مقسمة . اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الارض فحسب .

لما كانت جريمة اقامة بناء بغير ترخيص وجريمة اقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وان كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الاخرى غير ان الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو اقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى اقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الاوصاف القانونية التى يمكن ان تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون ، ولما كانت واقعة اقامة بناء الدورين

الثانى والثالث العلويين وان كانت لاتنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لانه مقصور - بالنسبة الى المبانى على تلك التى تقام على الارض ومن ثم فهو رهن باقامة الطابق الارضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها ، الا انه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة اقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلا للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياما بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها ان تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو اقامة البناء بغير ترخيص ، وانها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فانها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه - ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فانه يتعين ان يكون النقض مقرونا بالاحالة .

(الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٣١/ ١٠/ ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٨٩١)

إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة دون موافقة اللجنة المختصة . أصبح غير مؤثم بصدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى دينت الطاعنة على مقتضى أحكامه قد نص فى الفقرة الاولى من المادة الاولى على انه ، فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها اقامة أى مبنى أو تعديل قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الاعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه الا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التى تقدم اليها قرار من وزير الاسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص كما نص فى المادة الثانية على ان تعتبر موافقة اللجنة شرطا لمنح تراخيص البناء ، وعلى انه لايجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء

أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى السنة الا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك جمعية ان أعمال انشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لاتجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالا غير مؤثمة .

(الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق ـ جلسة ١٢/٥/١٩٩٣ س٤٤ ص٤٦٧)

وجوب استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وتاريخ انشائها . خلو الحكم المطعون فيه من استظهار هذه العناصر . قصور .

مناط تطبيق أحكام المادتين ١/١ ، ٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى حق الطاعنة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وتاريخ انشائها واذ كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك ، فانه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله.

(الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق ـ جلسة ١٢/٥/١٩٩٣ س٤٤ ص٤٦٧)

عقوبة الازالة أو تصحيح الاعمال المخالفة أو استكمالها . متى يجب الحكم بها ؟ .

تعلق المخالفة بمبان أقيمت دون ترخيص ولم يتقرر ازالتها . وجوب الحكم بغرامة اضافية تعادل قيمة الاعمال المخالفة تؤول الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

جمع الحكم عقوبتى الغرامة الاضافية والازالة بالمخالفة للقانون . مع عدم ذكر شئ عن التهمة الثانية وبيان وجه المخالفة واستظهار ما اذا كانت أعمال البناء قد تمت بالمخالفة للقانون . قصور .

المستفاد من نص المادة ٢٢ مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة

١٩٨٣ ان عقوبة الازالة أو تصحيح الاعمال المخالفة أو استكمالها لايجب الحكم بها الا اذا كان البناء قد أقيم على خلاف أحكام القانون أما اذا كانت المخالفة تتعلق بمبان أقيمت بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها تعين الحكم بغرامة اضافية تعادل قيمة الاعمال المخالفة تؤول إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظه . وكان الحكم المطعون فيه قد جمع بين العقوبتين التكميليتين سالفتي الذكر الغرامة الاضافية والازالة ـ على خلاف أحكام القانون .

(الطعن رقم ٨٠٨٣ لسنة ٦٠ق ـ جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٣٠٨)

جريمتا اقامة بناء بدون ترخيص واقامته دون الارتداد المسافة المقررة قانونا . قيامها على فعل مادى واحد . يوجب توقيع عقوبة الجريمة الاشد طبقا للمادة ٣٢ / ١ عقوبات دون العقوبات المقررة للجريمة الاخف أصلية كانت أم تكميلية .

عقوبة جريمة اقامة بناء بدون ترخيص . أشد من عقوبة اقامة البناء دون الارتداد المسافة المقررة أساس ذلك ؟.

لما كانت جريمة اقامة بناء بدون ترخيص واقامته دون الارتداد المسافة المقررة قانونا ، انما تقومان على فعل مادى واحد هو اقامة البناء ، فالواقعة التى تتمثل فى اقامة البناء هى عنصر مشترك كافة كافة الاوصاف القانونية التى يمكن ان تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه مخالفة القانون ، غير انها كلها متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون ، مما يوجب تطبيق الفقرة الاولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات والحكم بعقوبة الجريمة الاشد دون العقوبات المقررة للجريمة الاخف ـ أصلية كانت أم تكميلية . لما كان ذلك ، وكانت جريمة اقامة بناء بدون ترخيص هى الجريمة ذات العقوبة الاشد ـ فى خصوصية هذه الدعوى ـ بحسبان ان قيمة الاعمال المخالفة فيها أكبر منها فى جريمة اقامة البناء دون الارتداد المسافة المقررة قانونا .

(طعن رقم ٢٣١٣ لسنة ٦٠ق ـ جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١١٤٢)

م ٥٥٧

العقوبة المقررة لجريمة اقامة بناء بدون ترخيص وتلك المقررة لجريمة اقامة بناء على خلاف أحكام القانون فى مفهوم المادة ٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمادة ٢٢ مكررا (١) منه المضافة بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

قضاء الحكم المطعون فيه بعقوبتى سداد ضعف رسم الترخيص والازالة . خطأ فى القانون يوجب نقضه نقضا جزئيا بالغائهما عملا بالمادتين ٢/٣٥ ، ٣٩ من القانون ٥٧ لسنة ١٩٥٩ .لما كان البين من المادتين ٢٢ و ٢٢ مكررا (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذى وقعت الجريمة فى ظله ـ ان المشرع فرض عقوبتى الحبس والغرامة التى تعادل قيمة الاعمال المخالفة أو احداهما ، فضلا عن غرامة اضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الاعمال المخالفة اذا لم تقرر جهة الادارة ازالة البناء وذلك عن جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، أما عقوبة الازالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لجريمة اقامة البناء على خلاف أحكام القانون ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بعقوبتى سداد ضعف رسم الترخيص والازالة يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه نقضا جزئيا بالغائهما عملا بالمادتين ٢/٣٥ و ٣٩ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٣١٣ لسنة ٦٠ ق ـ جلسة ١٣/ ١٢ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١١٤٢)

شرط التمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل : سبق تقديم المخالف طلبا بذلك الى الوحدة المحلية المختصة خلال المهلة التى انتهت فى السابع من يونيو سنة ١٩٨٧ عن أعمال مخالفة لاتزيد قيمتها عن عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون المذكور .

ثبوت ان الاعمال المخالفة موضوع الدعوى قد أقيمت قبل

م ٥٥٧

العمل بالقانون السالف وان قيمتها لاتزيد عن عشرة آلاف جنيه وان المتهم كان قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة خلال الميعاد المحدد أثره : وجوب اعفائه من الغرامة .

من المقرر وعلى ما استقر عليه قضاء محكمة النقض ان شرط التمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ان يكون المخالف قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة التى انتهت فى ٧ من يونية سنة ١٩٨٧ عن أعمال المخالفة لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى ٨ من يونية سنة ١٩٨٣ لما كان ذلك ، وكانت الأعمال المخالفة محل الدعوى قد أقيمت فى ١٤ من أكتوبر سنة ١٩٨٢ - قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، وكان الثابت من المستندات المقدمة من المتهم - المستأنف - انه تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة خلال الميعاد المحدد قانونا ، فانه يتعين اجابته الى طلبه باعفائه من الغرامة المقضى بها عملا بالمادة الثالثة من القانون المذكور .

(الطعن ١٤٠٧٢ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ٩ / ١٢ / ١٩٩٢ س٤٣ ص١١٣٥)

شرط الاستفادة من أحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ان تكون الاعمال السابقة قد وقعت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

القصد من اصدار القانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان قضاء محكمة النقض قد استقر على انه يشترط للاستفادة من أحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ التى عدلت بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ان تكون

الاعمال المخالفة قد وقعت قبل العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ في ١٩٨٣/٦/٨ ولا ينال من ذلك ان تلك المادة استبدل بها نص المادة الاولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الاولى منها نص المادة الاولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن القصد من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية خلالها.

(الطعن رقم ٢٥٨٨٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٧ / ١١ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١٠٤٧)

ورود نص المادة الرابعة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مطلقا من كل قيد بشأن وجوب الحصول على ترخيص فى حالة انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية.

المادة الاولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لم تعف أعمال اقامة المبانى التى لاتزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه من الحصول على الترخيص الذى أوجبته المادة الرابعة وانما أعفتها من شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى يستلزمه الشارع بالاضافة الى الترخيص متى زادت قيمة البناء على المبلغ المذكور .

قضاء الحكم المطعون فيه بالبراءة تأسيسا على أن المادة الاولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أعفت من الترخيص أعمال البناء التى لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه . خطأ فى القانون.

حجب الخطأ محكمة الموضوع عن تمحيص واقعة الدعوى وأدلتها ومدى ما فيها من مخالفة للقانون . وجوب ان يكون مع النقض الاحالة.

لما كانت المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ اذ

م ٥٥٧

نصت على انه « لايجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون ... الخ» فقد جاء نصها مطلقا من كل قيد وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة على الابنية التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه دون تلك التى لاتزيد قيمتها على هذا المبلغ ما دام ان الشارع قد أوجب فى هذه المادة الحصول على ترخيص لكل بناء يراد اقامته أو غير ذلك من الاعمال التى أشار اليها النص، ولا وجه لاستناد الحكم المطعون فيه الى نص المادة الاولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، لان هذه المادة لم تعف أعمال اقامة المبانى التى لاتزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه من الحصول على الترخيص الذى أوجبته المادة الرابعة آنفة البيان بالنسبة لهذه الاعمال أيا كانت قيمتها، وانما أعفتها من شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى يستلزمه الشارع بالاضافة الى الترخيص المشار اليه متى زادت قيمتها على المبلغ المذكور فليس فى نص المادة الاولى سالفة البيان أو نص المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى جرى على انه « فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر، يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الاول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون » . والذى وقعت الجريمة فى ظله ـ ما يخصص عموم الحكم الوارد فى المادة الرابعة سالفة الذكر، لما كان ما تقدم، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بالبراءة يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله، ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص واقعة الدعوى، ومدى ما فيها من مخالفة للقانون، كما حجبها عن تمحيص أدلتها، فانه يتعين ان يكون مع النقض والاحالة .

(الطعن رقم ٢٠٤١٣ لسنة ٦٠ق ـ جلسة ٣ / ٩ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٦٩٥)

م٥٥٧

جريمة اقامة بناء بدون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الاولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تغاير جريمة اقامة بناء بغير ترخيص المنصوص عليها فى المادة الرابعة من ذات القانون والمعدلة بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

ايراد الحكم فى وصف التهمة انها اقامة بناء بدون موافقة اللجنة . تحصيلة فى مدوناته انها بناء بدون ترخيص. اختلال فى فكرته عن عناصر الدعوى . يعيبه بالقصور .

صدارة القصور على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون .

لما كانت جريمة اقامة مبنى تزيد قيمة الاعمال المطلوب اجراؤها على خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة اللجنة المختصة ، والمنصوص عليها فى المادة الاولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، تغاير جريمة اقامة مبنى بغير ترخيص من الجهة المختصة والمنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون ذاته والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، لما وضعه الشارع لكل من هاتين الجريمتين من شروط واجراءات يترتب على مخالفتها وجوب العقاب بالعقوبات المقررة لكل منهما ، وكان ما أورده الحكم فى صدره بشأن وصف التهمة المسندة الى المطعون ضده يناقض ما جاء بأسبابه فى خصوص الواقعة المسندة الى المطعون ضده الامر الذى يكشف عن اختلال فكرته عن عناصر الدعوى وعدم استقرارها فى عقيدة المحكمة الاستقرار الذى يجعلها فى حكم الوقائع الثابتة ، فانه يكون معيبا بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن .

(الطعن رقم٦٢٦٢٨لسنة٥٩ق ـ جلسة٨ / ٧ / ١٩٩٢س٤٣ص٦١٢)

صدور قانون أصلح للمتهم بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا . وجوب تطبيقه دون غيره . المادة الخامسة عقوبات .

م ٥٥٧

القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات أصلح للمتهم من القانون الاخير. أثر ذلك ؟.

لما كانت المادة الخامسة من قانون العقوبات تنص على ان « يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ومع هذا اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره ...... واذ كان القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بما تضمنه من عقوبات هو الاصلح للمتهم - ومن ثم فانه يتعين معاقبته طبقا للمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ٢٢ ، ٢٢ مكررا «٢» من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ٣٠ لسنة ١٩٨٣ واعمال المادة ٢/٣٢ من قانون العقوبات .

(الطعن رقم ٤٨٥٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٦/٤/١٩٩٢ س ٤٣ ص ٤١٢)

دفاع الطاعن بتوافر شروط الاعفاء من الغرامة وفقا لاحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ فى حقه وتقديمه صورة من قرار لجنة التصالح بمديرية الاسكان تفيد انطباق شروط الاعفاء عليه . جوهرى . عدم التعرض له ايرادا وردا . قصور واخلال بحق الدفاع.

وحيث ان الثابت من مطالعة الاوراق والمفردات المضمومة ان الطاعن قدم الى محكمة أول درجة شهادة من لجنة التصالح بمديرية الاسكان بمحافظة القليوبية تفيد تقدمه بطلب لوقف الاجراءات التى اتخذت ضده من أعمال البناء موضوع الاتهام كما قدم حافظة مستندات الى محكمة ثانى درجة ضمن ما حوت صورة ضوئية لقرار لجنة التصالح سالفة الذكر يفيد انطباق شروط اعفائه وحدد قيمة الاعمال المخالفة بمبلغ ثلاثة آلاف وستمائة جنيه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت ان الحكم المطعون فيه دان الطاعن بالعقوبة المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ سنة ١٩٧٦ دون ان يعرض لهذا الدفاع ايرادا له وردا عليه رغم جوهريته وجديته مما من شأنه

ان يغير وجه الرأى فى الدعوى والقانون الواجب التطبيق عليها واذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يقيم بتمحيصه بلوغا الى غاية الامر فيه فانه يكون فوق ما ران عليه من القصور قد جاء مشوبا بالاخلال بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه والاعادة بغير حاجة الى بحث باقي أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٦٧٣٦ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١٧٦)

لمن خالف أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له . التقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده لحين معاينة الاعمال موضوع المخالفة . العقوبة المقررة للمخالفة تلك . الغرامة . اعفاء الاعمال المخالفة التى لاتزيد قيمتها عن عشرة آلاف جنيه من الغرامة . المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ . طبيعة النص وعلته ؟ .

لما كانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ٨٤ ، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على ان « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لاحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ان يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ١٩٨٧/٦/٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى ان تتم معاينة الاعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الاحوال غرامة تحدد على الوجه التالى... وتعفى جميع الاعمال المخالفة التى لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة وتسرى الاحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار اليها فى الفقرتين الاولى والثانية .... الخ » وهو نص مستحدث يتناول

أحكاما وقتية وقد انتهى العمل به فى ١٩٨٧/٦/٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات الى الوحدات المحلية المختصة خلالها وقصد به معالجة ما كشف عنه الواقع العملى من كثرة المخالفات لقوانين البناء ، والآثار التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات مغلظة ، والذى ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ذلك بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور ان يتقدم الى الجهة الادارية المختصة طالبا وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من اجراءات .

(الطعن ١٥٥٢٣ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٢٩٤)

- الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ . رهن بتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فضلا عن كون الاعمال المخالفة لاتزيد على عشرة آلاف جنيه .

القصد من اصدار القانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ . هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الوحدات المحلية المختصة .

ان شرط الاستفادة بالاحكام التى تضمنها ذلك النص هو ان يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، اذ جعل الشارع تقديم الطلب الى الوحدة المحلية جوازيا للمخالف فله ان يتقدم به ـ ان توافرت باقى الشروط ـ للاستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهى اليه تقريره ، كما اذا قدر قيام سبب من أسباب البراءة فى حقه أو انقضاء الدعوى الجنائية قبله ، وفى هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولايستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان ، ويشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة عملا بالفقرة

الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالاضافة الى كون قيمة الاعمال المخالفة لاتزيد على عشرة آلاف جنيه ، اذ ان تلك الفقرة نصت على الاعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتى يشترط للاستفادة من أحكامها توافر الشروط المذكورة على السياق المتقدم ، ولاينال مما تقدم جميعه ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الاولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الاولى منها نص المادة الاولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك ان القصد من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

(الطعن ١٥٥٢٣ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٢٩٤)

قضاء الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح لمجرد التصالح مع الجهة الادارية دون استظهار مدى توافر باقى شروط التمتع بالاعفاء . قصور.

القصور له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون.

لما كان البين من الحكم المطعون فيه انه قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيسا على تصالحه مع الجهة الادارية دون ان يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بالاعفاء ، فانه يكون مشوبا بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون .

(الطعن ١٥٥٢٣ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٢٩٤)

عدم رد الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على طلب الترخيص باقامة بناء خلال المدة المحددة للبت فيه . بعد موافقة منها على الطلب . أساس ذلك ؟.

م ٥٥٧

دفاع الطاعن باعتبار الترخيص ممنوحا له لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا مسببا برفض الطلب المقدم منه خلال المدة القانونية . جوهرى . علة ذلك وأثره؟.

لما كان البين من استقراء نص المادتين السادسة والسابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ان الشارع اعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص باقامة البناء ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ـ وهى ستون يوما من تاريخ تقديم الطلب أو اخطار اللجنة المنصوص عليه فى المادة الاولى من القانون المذكور أو ثلاثون يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو الموافقات المطلوبة أو الرسومات المعدلة ـ وذلك دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات مع إلتزام طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الاوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأطلاع على محضر جلسة ...... أمام محكمة أول درجة ومحضر جلسة ..... ان المدافع عن الطاعن طلب تطبيق المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقضاء ببراءته على هذا الاساس ، وقد حصل الحكم هذا الدفاع فى مدوناته ، الا انه لم يبد رأيه فيه ، وكان تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالبناء ممنوحا له طبقا لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا مسببا برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص باقامة البناء موضوع الاتهام خلال المدة المحددة بالمادة السادسة من ذلك القانون ـ يعد فى صورة الدعوى دفاعا جوهريا يتغير به لو صح ـ وجه الرأى فى الدعوى لما قد يترتب على ثبوت صحته من انحسار التأثيم عن الواقعة المسندة اليه ، ومن ثم فقد كان لزاما على المحكمة ـ حتى يستقيم قضاؤها ـ ان تحققه بلوغا لغاية الامر فيه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى الى اطراحه ، أما وهى لم تفعل فان الحكم المطعون فيه يكون فوق قصوره قد أخل بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه والاعادة .

(الطعن رقم ٨٧١٣ لسنة ٥٨ ق ـ جلسة ٢٩ / ١٠ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٩٥٢)

م ٥٥٧

مجال اعمال المادة التاسعة والعشرين من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦؟

تمسك الطاعنين بعدم سريان الباب الثانى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على القرية التى أقيم البناء فيها . دفاع جوهرى . قعود المحكمة عن تمحيصه . قصور .

لما كانت المادة التاسعة والعشرين من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الاولى على انه «تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى، أما القرى والجهات الاخرى فلا يسرى فيها الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص» . لما كان ذلك وكان البين من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة الاستئنافية ، ان المدافع عن الطاعنين تمسك بعدم صدور قرار من وزير الاسكان والتعمير بسريان أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف البيان على قرية كفر غطاطى التى أقيم البناء فيها ، وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنين بالجريمة المنصوص عليها بالمادة الحادية عشرة الواردة فى الباب الثانى من القانون المذكور دون ان يعرض لهذا الدفاع إيرادا له وردا عليه رغم جوهريته وجديته لاتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها مما كان من شأنه لو ثبت ان يتغير وجه الرأى فيها ، ذلك بأنه لو صح ان وزير الاسكان والتعمير لم يصدر قرارا بتطبيق أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على قرية كفر غطاطى التى أقيم البناء فيها فان أحكامه لاتسرى على واقعة الدعوى ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ التفت عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ، ولم يعن بتمحيصه بلوغا الى غاية الامر فيه يكون فوق ما ران عليه من القصور قد جاء مشوبا بالاخلال بحق الطاعنين فى الدفاع مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٧٨٨١ لسنة ٥٨ ق ـ جلسة ١١ / ١٠ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٨٩٩)

م ٥٥٧

لمن خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له التقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى إتخذت أو تتخذ ضده لحين معاينة الأعمال موضوع المخالفة . العقوبة المقررة للمخالفة تلك الغرامة.

إعفاء الأعمال المخالفة التى لا تجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه من هذه الغرامة .

سريان هذه الأحكام على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي . وقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية . المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

شرطا التمتع بالإعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى المادة الثالثة سالفة الذكر ؟.

لما كانت المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى إتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ..... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ..... ، ..... ، ..... ، ..... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة . وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظوره أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ويوقف

م ٥٥٧

نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية .... ألخ ، وهو نص مستحدث يتناول أحكاما وقتية وقد إنتهى العمل به فى ٧ يونيه ١٩٨٧ وهو تاريخ إنتهاء المدة المحددة لتقديم الطلبات الى الوحدات المحلية المختصة خلالها وعلى ذلك فإنه يشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية فى خلال المهلة التى إنتهت فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ عن أعمال مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

(الطعن رقم ١٦٦١٨ لسنة ٥٩ق ـ جلسة ٢٦/٩/١٩٩٠ س ٤١ ص ٨٥٦)

جريمة البناء بدون ترخيص . جريمة أفعال متتابعة . متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . ولو لم يكشف عن بعضها إلا بعد الحكم فى بعضها الآخر .

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط – وإن اقترف فى أزمنة متوالية – إلا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد ، والإعتداء مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بإنفصام هذا الإتصال التى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم .

(الطعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ٣/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ٦٧٧)

إدانة الطاعنة عن جريمة بناء طوابق جديدة بدون ترخيص تأسيساً على إختلافها عن الطابقين السابق إدانتها عنها دون تحقيق دفاعها بأن إقامة الطوابق جميعها كانت بقصد جنائى واحد

م ٥٥٧

ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم فى الجنحة الأولى . قصور . مثال.

لما كان الحكم المطعون فيه إذ قضى بإدانة الطاعنة عن اقامة الأدوار المشار إليها على أساس أنهما غير الدورين الذى سبق أن حكم على الطاعنة من أجلهما وذلك دون تحقيق دفاعها من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامى متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ...... لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة . لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه والإحالة .

(الطعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ٣/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ٦٧٧)

الحكم بإزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة . واجب . ما لم يصدر قرار نهائي بهذه العقوبة من اللجنة المختصة. المادة ٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

بيان الحكم في مدوناته مدى صدور قرار المختصة من عدمه . جوهرى . إغفال ذلك . قصور .

لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المطبق على واقعة الدعوى قد نصت على أنه « يجب الحكم فضلا من ذلك بإزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة » وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة وإن كان وجوبياً إلا أنه مشروط بألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة ، وأنه إذا ثبت صدور مثل هذا القرار فلا محل للحكم بهذه العقوبة وعلى ذلك فإنه يتعين على الحكم أن يبين في مدوناته مدى صدور ذلك القرار من عدمه بإعتباره بياناً جوهرياً لازماً لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها ويكون إغفال هذا البيان قصور.

(الطعن ٦١٠٧ لسنة ٥٨ ق ـ جلسة ٢٨/١/١٩٩٠ س ٤١ ص ٢٢٣)

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قاصرا عن بيان قيمة اعمال البناء محل الاتهام وكيفية اجرائها من واقع الادلة المطروحة فى الدعوى، وكانت قيمة اعمال البناء وكيفية اجراء هذه الاعمال هى مما يقتضيه مناط تطبيق القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بما اشتملت عليه احكامه من اعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجريمة متى كانت الاعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة الاف جنيه، وبما نص عليه من قصر الازالة والتصحيح على الحالات التى تشكل خطرا على الارواح والممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ خلا من بيان هذين الأمرين : قيمة الأعمال المخالفة وكيفية اجرائها، ويكون مشوبا بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى وان تقول كلمتها فى شأن ما تثيره الطاعنة بوجه الطعن. لما كان ما تقدم، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة.

(الحكم فى الطعن ٤٣١١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٥ لم ينشر بعد)

إذ كان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه إنه رفض طلب الطاعن ندب خبير لتقدير قيمة البناء محل الاتهام بدعوى الاطمئنان الى ما جاء بمحضر الضبط، وحكم فى الدعوى دون تحقيق دفاع الطاعن. لما كان ذلك، وكان دفاع الطاعن على السياق المتقدم ـ بعد فى صورة الدعوى جوهريا بالنسبة لتهمة اقامة بناء تزيد قيمته على خمسة الاف جنيه بغيرموافقة اللجنة المختصة، إذ يترتب عليه ـ لو صح ـ تغير وجه الرأى فى الدعوى، فقد كان لزاما على المحكمة ان تحققه بلوغا الى غاية الامر فيه، اما وهى لم تفعل مكتفية فى حكمها المطعون فيه بالاطمئنان الى ما اورده محضر الضبط فى محضره، مع ان اقواله تلك، هى بذاتها التى يجحدها الطاعن وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا بغية إظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقته للواقع، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالاخلال بحق الدفاع

بما يعيبه ويوجب نقضه والاعادة للمتهم جميعها، لما هو مقرر من ان جريمة إقامة بناء بغير ترخيص، وإقامته غير مطابق للأصول الفنية وإقامته بدون موافقة اللجنة المختصة، قوامها فعل مادى واحد، هو اقامة البناء، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن ان تعطى لها، والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، غير انها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعقوبات مختلفة عن الجرائم سالفة الذكر، مع وجوب تطبيق الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات والحكم بالعقوبة الاشد، وكانت جريمة اقامة بناء بدون موافقة اللجنة المختصة، هى الجريمة ذات العقوبة الأشد، فإن نقض الحكم بالنسبة لها ـ على السياق المتقدم ـ يوجب نقضه بالنسبة لتهمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامته غير مطابق للأصول الفنية.

(الطعن ٦٢٢٣ لسنة ٥٣ق ـ جلسة ٧ / ١١ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٧٣٧)

متى تعد جريمة البناء بدون ترخيص. متتابعة الافعال؟.

لما كان من المقرر ان جريمة البناء بغير ترخيص هى من الجرائم المتتابعة الافعال متى كانت اعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف فى ازمنة متوالية الا انه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الاعمال مع تقارب ازمنتها وتعاقبها دون ان يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون، بمعنى انه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الافعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف امرها الا بعد صدور الحكم.

(الطعن ٦٩٥٦ لسنة ٥٣ق ـ جلسة ٢٤ / ٤ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٤٦٨)

لما كانت جريمة اقامة بناء بغير ترخيص وإقامته بدون موافقة اللجنة المختصة، إنما تقومان على فعل مادى واحد، هو اقامة البناء، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية

التي يمكن ان تعطى لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه مخالفة القانون، غير انها كلها متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون، وكان الحكم المطعون فيه قد اخطأ فى تطبيق القانون اذ قضى بعقوبتين مختلفتين عن الجريمتين سالفتي الذكر مع وجوب تطبيق الفقرة الأولى من المادة ٣٢ عقوبات والحكم بالعقوبة الاشد، وكانت جريمة إقامة بناء بدون موافقة اللجنة المختصة هى الجريمة ذات العقوبة الأشد، فإن نقض الحكم بالنسبة لتهمة اقامة البناء بدون ـ موافقة اللجنة ـ على السياق المتقدم ـ يوجب نقضه بالنسبة لتهمة اقامته بدون ترخيص.

(الطعن ٥٩٠٠ لسنة٥٣ق ـ جلسة٧/٣/١٩٨٤س ٣٥ ص٢٤٩)

صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بتاريخ ٢٧ من يونية سنة ١٩٨١ ونشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ من يولية سنة ١٩٨١، ونص فى المادة الثانية عشرة منه على أنه «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر احكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء. كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون» وقد جاء فى تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب. تعليقا على هذه المادة أنها» تضمنت الغاء شرط الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه اعمال البناء، قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر احكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء وكذلك المادة ٢١ من ذات القانون. وذلك بالنسبة لكل مستويات الاسكان عدا الفاخر، وذلك بقصد تيسير إجراءات صرف تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون إختناقات أو معوقات» لما كان ذلك. فان إقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء، تكون قد أضحت فعلا غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات الإسكان

عدا الفاخر ويكون القانون الجديد رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المشار اليه - بهذه المثابة - أصلح للمتهم من هذه الناحية. متى أثبت أن البناء محل الاتهام ليس من الاسكان الفاخر، وبالتالى يكون هو القانون الواجب التطبيق على الطاعن مادامت الدعوى الجنائية المرفوعة عليه، لم يفصل فيها بحكم بات، ويكون لمحكمة النقض من تلقاء نفسها ان تنقض الحكم لمصلحة المتهم عملا بما تخوله لها المادة ٣٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩.

(الطعن ١١٢٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٨/٦/١٩٨٣ س٣٤ص٧٤٢)

لما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامته بدون موافقة اللجنة المختصة إنما تقومان على فعل مادى واحد هو إقامة البناء.

فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك يبين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن ان تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، غير انها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون، وكان الحكم المطعون فيه، قد أخطأ فى القانون، إذ قضى بعقوبتين مختلفتين عن الجريمتين سالفتى الذكر مع وجوب تطبيق الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات والحكم بالعقوبة الأشد، وكانت جريمة إقامة بناء بدون موافقة اللجنة المختصة، هى الجريمة ذات العقوبة الأشد، فإن نقض الحكم بالنسبة لتهمة إقامة البناء بدون موافقة اللجنة المختصة، على السياق المتقدم - يوجب نقضه بالنسبة لتهمة إقامته بدون ترخيص.

(الطعن ١١٢٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٨/٦/١٩٨٣ س٣٤ص ٧٤٢)

إشارة الحكم الى المستندات التى قدمها الطاعن تمسكا بدلالتها على انتفاء مسئوليته فى جريمة بناء على أرض زراعية. دون ترخيص. وعدم تحدثه عنها. قصور واخلال بحق الدفاع.

م٥٥٧

لما كـان الحكم المطعون فيـه وان اشـار الى المستندات المقدمـة من الطاعن التى تمسك بدلالتها على انتفاء الجريمة المسندة اليه الا انه التفت عن تلك المستندات ولم يتحدث عنها مع ما قد يكون لها من دلالة على صحة دفاع الطاعن ولو انه عنى ببحثها ومحص الدفاع المؤسس عليها لجاز ان يتغير وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون مشوبا بالقصور والاخلال بحق الدفاع بما يبطله ويوجب نقضه والاحالة.

(الطعن٥٥١٧ لسنة٥٢ق ـ جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٨٢س٣٣ص ٩٢٢)

صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجعل اقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه اعمال البناء فعلا غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات الاسكان. عدا الفاخر. اعتباره قانونا اصلح فى هذا الصدد. اساس ذلك وأثره؟.

ان اقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه اعمال البناء تكون قد أضحت فعلا غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات الاسكان عدا الفاخر، ويكون القانون الجديد ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ـ بهذه المثابة ـ أصلح للمتهم من هذه الناحية متى ثبت ان البناء محل الاتهام ليس من المستوى الفاخر.

(الطعن ٢٢١٦لسنة ٥٢ق ـ جلسة١٩ / ١٠ / ١٩٨٢س٣٣ ص٧٧٣)

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء تنص على أنه «فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها اقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الاعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، الا بعد موافقة لجنه يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التى تقدم اليها قرار من وزير الاسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع

الخاص...»، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه «ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لاسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق احكام الباب الثانى... وفى جميع الاحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى»، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على ان «تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء ... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الاعفاء يصدر الوزير قرار بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة»، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر بما انتهى اليه من ان قيام المطعون ضده بتعلية مبان تزيد تكاليفها على عشرين الف جنيه بدون ترخيص وبالمخالفة للارتفاعات القانونية لا يكون مخالفا للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الاعفاءات على ذلك يكون قد اخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن ١٨١١ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٢/ ٦/ ١٩٨٢ س٣٣ ص ٧٠٢)

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء - اذ نص فى المادة ٢٢ منه - على أن «مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب كل من يخالف احكام المواد ٤، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ من هذا القانون، كما يعاقب كل من يخالف احكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين. ويجب الحكم فضلا عن ذلك بازالة أو تصحيح أو استكمال الاعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع احكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة. فاذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالاعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ....» - قد

فرض عقوبات الحبس أو الغرامة وسداد رسوم الترخيص عن اقامة البناء دون ترخيص على أن لا يقضى بالعقوبة الاخيرة اذا ما قضى بعقوبة الازالة لمخالفة البناء لاحكام القانون، لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بعقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص رغم قضائه بعقوبة الازالة لمخالفة البناء لاحكام القانون يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالغاء ما قضى به من عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص عملا بالمادة ٣٩ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن امام محكمة النقض.

(الطعن ٨٧٩ لسنة ٥٢ق ـ جلسة ٦/٤/١٩٨٢ س٣٣ ص٤٣٨)

لما كان القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ ـ المعمون به من تاريخ نشره فى ٧/٧/١٩٦٦ فى شأن الاعمال التى تمت بالمخالفة لاحكام قوانين تنظيم المبانى وتقسيم الاراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم ـ قد نص المادة الأولى منه على أنه « لا يجوز أصدار قرارات أو احكام بازالة أو بهدم أو بتصحيح الابنية والاعمال التى تمت بالمخالفة لاحكام القوانين رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الاراضى المعدة للبناء، ورقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى ورقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ورقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه اعمال البناء والقوانين المعدلة لها وذلك حتى تاريخ العمل بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٦٦، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن المفردات المضمومة ان واقعة الدعوى وقعت فى ١٦/١٢/١٩٧٥ أى بعد العمل بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦، ومن ثم فلا ينسحب عليها حكم المادة الأولى منه. لما كان ذلك، فان الحكم المطعون فيه اذ أعمل حكم تلك المادة على واقعة الدعوى وقضى بالغاء عقوبة الازالة المقضى بها ابتدائيا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن ٦٦٧ لسنة ٥١ق ـ جلسة ٢٢/١١/١٩٨١ س٣١ ص٩٥٧)

لما كانت المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ سنة ١٩٧٦ المطبقة على التهمة الثانية وهى اقامة بناء بغير ترخيص ـ قد نصت على أنه « كل

مخالفة لاحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الاعمال المخالفة فيما لم يصدر بشأنه قرار من اللجنة المحلية كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الاحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالاعمال بدون ترخيص مما مؤداه ان القانون قد فرض عن تهمة اقامة بناء بدون ترخيص عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ومن ثم فان الحكم المطعون فيه - اذ قضى بمعاقبة المطعون ضده عن هذه التهمة - بعقوبة سداد رسم النظر يكون قد اخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٥/١٠/١٩٨١ س٣١ ص ٧٥٢)

رفض سكان العقار تسلم قرار ازالته واخلائه: لصق صورة هذا القرار على باب العقار. تمسك المتهم بأن عدم اخلاء المجنى عليهم للعقار المذكور هو الذى ادى الى قتل بعضهم أو اصابته. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه. قصور.

(الطعن ٢٠٥٠ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢٤/٥/١٩٧٩ س٣٠ ص٦٠٧)

- استيفاء القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لعقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها في القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عدم اعتبار القانون الأول اصلح للمتهم في هذا الصدد.

(الطعن ٢٠٤ لسنة ٤٩ق - جلسة ٤/٦/١٩٧٩ س٣٠ ص٦٢٦)

الدفع بعدم انطباق القانون ٨٤ لسنة ١٩٦٨ لأن الطريق المقام عليه البناء يدخل في حدود قرية لها مجلس قروى. دفع جوهرى. التفات الحكم عنه. قصور واخلال بحق الدفاع. أساس ذلك : المادة ٢ من القانون المذكور.

(الطعن ١٦٢ لسنة ٤٩ق - جلسة ٩/١٢/١٩٧٩ س٣٠ ص٩٠٦)

م ٥٥٧

متى يصح الحكم بالازالة على موجب حكم القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، ٤٥ لسنة ١٩٦٢؟.

(الطعن ١٠٣١ لسنة ٤٧ق ـ جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٧٨ س٢٩ص ٢٤٥)

صحة الدفع بعدم جواز نظر دعوى إتمام بناء بدون ترخيص لسبق الفصل فيها. رهن بثبوت هذا الاتمام قبل الحكم نهائيا فى الدعوى السابقة عن ذات البناء.

(الطعن ٤٣٢ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٨ س٢٩ص ٧١٨)

التفات المحكمة عن تحقيق دفاع الطاعن من أن اعمال اقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط اجرامى متصل. قبل صدور الحكم نهائيا فى الدعوى الأولى. قصور.

(الطعن ٤٣٢ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٨س ٢٩ص ٧١٨)

متى تعد جريمة البناء بدون ترخيص. متتابعة الأفعال؟.

(الطعن ٤٣٢ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٨س ٢٩ ص ٧١٨)

انشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة الاف جنيه فى السنة الواحدة. دون موافقة اللجنة المختصة. أصبح غير مؤثم بصدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦.

سريان هذا الحكم كذلك عند تعدد الاعمال فى المبنى الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الاعمال لا تتجاوز خمسة الاف جنيه فى السنة الواحدة.

وجوب استظهار قيمة الاعمال محل الإتهام وكيفية إجرائها من واقع الادلة المطروحة فى الدعوى.

(الطعن ١٤٣٢ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٧٨س ٢٩ص ٩٧٠)

م ٥٥٧

خلو الحكم من بيان واقعة الدعوى وأدلة الثبوت التى أقام عليها قضاءه ومؤدى كل منها. قصور. مثال فى بناء.

(الطعن ١٤٣٢ لسنة ٤٨ق ـ جلسة ٢٥/١٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٩٧٠)

جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص واقامته على ارض لم يصدر قرار بتقسيمها قوامهما. فعل مادى واحد. تبرئة المتهم من الاخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى. ولو لم ترد بوصف الاتهام. اساس ذلك.

جريمة اقامة بناء على أرض غير مقسمة. اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الأرض فحسب.

(الطعن ١٥٥٤ لسنة ٤٥ق ـ جلسة ١٩/١/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٨٣)

طلب ندب خبير هندسى لمعاينة عقار للتحقق من صحة ما ذكره محرر محضر الضبط من مخالفته للاوضاع القانونية. دفاع جوهرى. يلزم تحقيقه. الرد على هذا الدفاع. بما قاله محرر محضر الضبط. يعيب الحكم. أساس ذلك أن هذا الطلب يعد جحداً لهذه الأقوال.

(الطعن ٣٠٤ لسنة ٤٦ق ـ جلسة ١٤/٦/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٣٩)

ـ دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص. بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه. دفاع جوهرى. وجوب تحقيقه أو الرد عليه.

(الطعن ٣١ لسنة ٤٥ق ـ جلسة ١٧/٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٧٢)

القضاء بهدم الاعمال المخالفة فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص. خطأ فى القانون. ما لم يكن البناء مخالفا لاحكام القانون.

(الطعن ٦٩٩ لسنة ٤٥ق ـ جلسة ١٨/٥/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٤٣٨)

القضاء بالازالة فى تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم مناطه. ان يكون المتهم هو الذى انشأ التقسيم بدون موافقة السلطة المختصة. أو ألا

م٥٥٧

يكون قد قام بالاعمال والالتزامات المنصوص عليها فى المادتين ١٢ و ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل.

الخطأ الذى يحجب المحكمة عن قول كلمتها فى الموضوع. وجوب أن يكون مع النقض الاحالة.

(الطعن ١٠٥٦ لسنة ٤٥ق ـ جلسة ١٩/١٠/١٩٧٥ س٢٦ ص٥٩٣)

عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها فى المادة ١٦/٢ من القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى.قوة نوعية. المادة ٦ من القانون تركت لمجلس المحافظة عند الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يجاوز مائة جنيه للحكم بإلزام المتهم بقيمة هذا الرسم مضاعفا حكم بعقوبة مقدرة بالقانون.

(الطعن ٩٢ لسنة ٤٣ق ـ جلسة ٢٥/٣/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٣٩٣)

جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة اعمال الهدم وجريمة هدم البناء بدون تصريح من السلطة القائمة على شئون التنظيم. قوام الفعل المادى المكون لهما واحد وإن تميزت كل منهما بعناصر مختلفة.

(الطعن ٩٢ لسنة ٤٣ق ـ جلسة ٢٥/٣/١٩٧٣ س٢٤ ص ٣٩٣)

توافر اركان جريمة هدم بناء بغير تصريح من لجنة تنظيم اعمال الهدم يقتضى طبقا للمادة ٥ من القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ قيام جريمة هدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم. على المحكمة الفصل فى الدعوى على هذا الاساس. استئناف الطاعن للحكم الابتدائى الصادر بإدانته عن الجريمة على اساس التعديل الذى اجرته محكمة أول درجة يفيد علمه بهذا التعديل ولو اقتصر وصف النيابة على تهمة الهدم بغير ترخيص.

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ق ـ جلسة ٢٥/٣/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٣٩٣)

المواد ١ و ٢ و ٥ و ٧ من القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بتنظيم هدم المباني والمادتان ١ و ١٦ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بتنظيم المباني مقتضاها حظر هدم المباني الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على ترخيص من لجنة تنظيم اعمال هدم المبانى وصدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. وجوب توقيع العقوبات المنصوص عليها فى قانون تنظيم المباني إذا قام مقتضاها الى جانب العقوبة المنصوص عليها فى قانون تنظيم هدم المبانى .

(الطعن ٩٢لسنة٤٣ق ـ جلسة ١٩٧٣/٣/٢٥ س ٢٤ص٣٩٣)

اعتبار الترخيص بالبناء ممنوحا. إذا لم تبت فيه الجهة المختصة خلال اربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب. مشروط بسبق حصول الطالب على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه اعمال البناء والهدم إذا زادت قيمة البناء عن الف جنيه فى مبنى واحد فى سنة واحدة. القانونان ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن١٥١١ لسنة٤١ق ـ جلسة ١٩٧٢/٢/٦ س٢٣ص١٢١)

عدم جواز إقامة ميان أو تنفيذ اعمال على الاراضى المقسمة قبل صدور "المرسوم" المنصوص عليه في المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠. إقامة البناء على طريق قائمة. لا يؤثر فى قيام الجريمة.

(الطعن١٥١١ لسنة٤١ق ـ جلسة ١٩٧٢/٢/٦ س٢٣ ص١٢١)

قضاء الحكم فى منطوقه بغرامة هى قيمة المبنى فى جريمة إقامة بناء قيمته أكثر من ألف جنيه دون أن يبين قيمة الغرامة المقضى بها. إغفاله بيان قيمة المبنى في مدوناته حتى يمكن تعيين مقدار عقوبة الغرامة. قصور يعيبه. علة ذلك؟

وجوب أن يكون الحكم منبئا بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولايكمله فى ذلك اى بيان آخر خارج عنه.

(الطعن٣٩٣ لسنة ٤٢ق ـ جلسة١٩٧٢/٥/٢٨س ٢٣ص٨٠٠)

الباب الثانى

العقود الواردة على الانتفاع بالشئ

الباب الثـانى
العقود الواردة على الانتفاع بالشئ
الفصل الاول
الايجار
١ ـ الايجار بوجه عام

أركان الايجار :

مادة ٥٥٨

الايجـار عـقـد يلتـزم المؤجـر بمقتـضـاه ان يمكن المسـتأجـر من الانتـفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مـادة ٥٥٧ ليبى و٥٢٦ سـورى و٥٢٢ عـراقى و٤٥١ سـودانى و٥٣٣ لبـنانى ٧٢٧ تـونسـى و٥٦١ كـويتى و٧٤٢ من قـانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المستأجر ايجابى لا سلبى ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا بأن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة .

أحكام القضاء :

ماهية عقد الايجار وخصائصه :

ان العبـرة فى تعرف نوع العين المؤجرة - كلما كان هذا التعريف لازما لتكييف عقد الايجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف

هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيها فى حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار فاذا كان عقد الايجار صريحا فى أن المستأجر انما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتا من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم ان العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ أخذا فى ذلك برأى أجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكنا له فى حين انه اذ فعل كان مخالفا لعقده فهذا الحكم يكون قد خالف القانون .

(١٢/١٢/١٩٤٦ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص١١٢)

كون العقد من العقود المطبوعة المعدة أصلا لتأجير المنازل لا يمنع من استعماله فى تأجير عائمه متى كان ليس فى أحكامه ما يتنافى مع طبيعتها .

(٢٥/١/١٩٥١ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص٩٧)

مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى ان عقد الايجار من العقود الرضائية وانه اذا انتفع شخص بشئ بغير رضاء من مالكه لا يعد مستأجرا ولما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الأفراد طبقا للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الأفراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا اداريا يتم جبرا على أصحاب هذه العقارات وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وبين أصحاب هذه العقارات علاقة ايجارية ، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد افصح عن مراده باعتبار علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتا علاقة ايجارية بما نص عليه من أن : « الأماكن الصادر فى شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى

خصوص تطبيق أحكام هذا القانون ، فقد دلت بذلك على أن المشروع لم يقصد ان يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على اطلاقها فى مفهوم قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها ، بما مؤداه انه فيما خلا أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار .

(نقض جلسة ٤/٦/١٩٦٨ س ١٩ مج فنى مدنى ص ١٠٨٢)

انه وان كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المدنى سقوط العطاء الأقل ، الا انه لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الأعلى وبين الداعى للمزايدة ، لأن التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات ، ليس الا ايجابا من صاحب هذا العطاء ، فلابد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه ، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطعون ضده وقام باخطار الطاعن برفض عطائه ، فان عقدا مالا يكون قد انعقد بينهما .

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٢/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٥٧)

من المقرر في قضاء محكمة النقض أن تصرف السلطة الادارية في الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون الا على سبيل الترخيص ، وهذا يعتبر بذاته وبطبيعته مؤقتا ، وغير ملزم للسلطة العامة التى لها دائما لداعى المصلحة العامة الحق فى الغائه ، والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه ، واعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه ، كل أولئك أعمال ، ادارية يحكمها القانون العام وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرجه من طبيعته تلك ، ولا يجعله عقد ايجار .

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٧٢ س ٢٣ ص ٤٠٧)

م ٥٥٨

وجوب تطبيق الأحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى عدا الأحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة . النص فى التشريعات الخاصة بإيجار الاماكن على منع المؤجر من طلب اخلاء المكان المؤجر الا لأحد الأسباب المبينة بها . أثره امتداد عقود ايجار الاماكن بقوة القانون.

نظم المشرع الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق على من أبرم فى ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك الا الأحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة فانها تسرى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها دون ما توسع فى التفسير . ولما كانت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ابتداء بالأوامر العسكرية التى صدرت اعتبارا من سنة ١٩٤١ حتى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على منع المؤجر من طلب اخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك . امتداد عقود ايجار الاماكن بقوة القانون واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد الى ان يتقرر انهاؤها وفقا للقانون فى الحالات التى يجوز فيها ذلك أو بتشريع جديد يلغى ذلك الامتداد .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٨ س ٢٥ ص ١٣٦٩)

تأجير أرض فضاء مسورة لاستعمالها ورشة لاصلاح العربات خضوع العقد لأحكام القانون المدنى دون التشريعات الاستثنائية بايجار الأماكن . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧١٢ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥ س ٢٨ ص ١٢٨٥)

إيجار ملك الغير. صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر. م ٥٥٨ مدنى . النعى على المحكمة عدم إطلاعها على سند ملكية المؤجر فى دعوى المطالبة بالأجرة . غير منتج طالما لم يدع أن أحدا قد تعرض له فى العين المؤجرة .

وحيث إن الوقائع – حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن – تتحصل فـي أن المطعون عليه أقام ضد الطاعن الدعوى رقم .... لسنة ١٩٦٩ مدنى أمام محكمة المنيا الإبتدائية بطلب الحكم بإلزامه بأن يؤدى اليه مبلغ ٣٤٩ جنيها و ٣٢٠ مليما وبصحة إجراءات الحجزين التحفظيين الموقعين فى ١٨ و ٢٠ من أغسطس ١٩٦٩ . وقال شرحا لها أنه بموجب عقد مؤرخ أول ديسمبر ١٩٥١ استأجر منه الطاعن بصفته الشخصية وبصفته وكيلا عن والدته وشقيقته أطيانا زراعية مساحتها ٢٠ فدانا و١٧ قيراطا و١٦ سهما شيوعا فى مساحة ٣٣ فدانا و ٢٢ قيراطا و٩ أسهم موضحة الحدود والمعالم بالعقد لمدة سنتين إبتداء من أول نوفمبر ١٩٥١ حتى أكتوبر ١٩٥٤ لقاء أجرة سنوية قدرها ٣٨ جنيها للفدان الواحد وقد إمتد التعقد طبقا لقانون الإصلاح الزراعى وإحتسبت الأجرة طبقا لسبعة أمثال الضريبة بمبلغ ٢٨ جنيه ، وإذ يخصه فى القدر المؤجر مساحة ٧ أفدنه و٣ قراريط و٢٠ سهما أجرتها السنوية مبلغ ٢٠٠ جنيه و٦٦٠ مليم تخصم منها الأموال الأميرية وقدرها ٢٦ جنيها ، وتأخر الطاعن فى سدادها عن المدة من ١٥ من إبريل ١٩٦٧ حتى ١٤ من إبريل ١٩٦٩ وقدرها ٣٤٩ جنيها و ٣٢٠ مليما ، ورفض إستصدار الأمر بالأداء فقد أقام دعواه بطلباته سالفة البيان ، وبتاريخ ٨ من نوفمبر ١٩٦٩ حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، استأنف المطعون عليه هذا الحكم بالإستئناف رقم ١١٨ لسنة ٥ق بنى سويف (مأمورية المنيا) طالبا القضاء له بطلباته . وبتاريخ ٩ من مايو ١٩٧٠ حكمت محكمة الإستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى وبقبولها ، وقبل الفصل فى الموضوع يندب مكتب خبراء وزارة العدل للإنتقال الى الأطيان المؤجرة لبيان مساحتها وقيمتها الإيجارية بحسب الضريبة المربوطة عليها وصافى مايستحقه المطعون عليه من أجرة على أساس سبعة أمثال الضريبة أو الأجرة المسماه فى عقد الإيجار أيهما أقل وبعد أن قدم الخبير تقريره عادت فحكمت فى ٥ من يونيو ١٩٧٢ بإلزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه مبلغ ٣٤٩ جنيها و ٢٠٠ مليم . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرتين أبدت فيهما الرأى بنقض الحكم.

وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن بنى على أربعة أسباب ، ينعى الطاعن بالسبب الثانى منها على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم خلص الى الغاء حكم محكمة أول درجة فيما قضى به من عدم قبول الدعوى ، وإنتهى الى قبولها على سند من القول بأنه يكفى لصحة الإيداع فى معنى المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى أن يودع المؤجر صورة فوتوغرافية من عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة طالما الثابت من العقد المقدم من المطعون عليه انه مختوم بخاتم تلك الجمعية ومؤشر عليه بما يفيد إحتفاظها بصورة منه فى تاريخ لاحق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الذى إستلزم الإيداع ، فى حين أن تلك المادة صريحة فى وجوب ان يكون عقد الإيجار محرر ابتداءه من ثلاث نسخ أصلية وموقع من الطرفين على كل نسخه منها ، ولا يكفى فى هذا الخصوص ان تكون صورة طبق الأصل أو صورة فوتوغرافية وإلا كان الإيداع باطلا ، وإذ عمد الحكم الى تفسير نص قانونى صريح وأجاز قبول إيداع الصور الفوتوغرافية لعقود الإيجار خلافا له فإنه يكون قد خالف القانون .

وحيث إن النعى غير سديد ، ذلك أن النص فى المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه « يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقدا ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته ...، ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل ترقع من أطرافه ، ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائنة فى زمامها الأطيان المؤجرة ..... ويقع عبء الإلتزام بالإيداع على المؤجر » وفى المادة ٣٦ مكررا (ب) منه معدلة بذات القانون على أنه « لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن إيجار الأراضى الزراعية مزارعة أو نقدا أمام أية جهة إدارية أو قضائية ما لم يكن عقد الإيجار مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فإذا كان عقد الإيجار مكتوبا ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا

العقد ممن أخل بالإلتزام بالإيداع » يدل على أن المشرع جعل من إيداع نسخة من عقد الإيجار بالجمعية التعاونية المختصة شرطا لقبول أية دعوى أو منازعة ناشئة عن الايجار سواء رفعت الدعوى أو المنازعة أمام القضاء أو أمام لجنة الفصل في المنازعات الزراعية قبل إلغائها أو أمام أية جهة إدارية أخرى، ولايقوم مقام هذا الشرط الاقرار بقيام العلاقة التأجيرية أو تقديم عقد الايجار الموقع عليه من الطرفين . وهذا الجزاء المستحدث بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ والمعمول به اعتبارا من ١٣ فبراير ١٩٦٣ ثم بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعمول به في ٨ من ديسمبر سنة ١٩٦٦ إجراء قصد به توفير الحماية للمستأجر ويستهدف منع تحايل الملاك عن طريق استيقاع المستأجرين على بياض دون أن يعلموا شروط العقد التى أمضوها أو يدركوا ماهيتها ، أخذا بأنه متى كان الايداع متطلبا فإن كتابة العقد لاتكون مقصودة لذاتها وإنما تعتبر ضرورية لكى تمكن من حصول الإيداع . ولما كانت الكتابة المودعة لعقد الايجار تتعلق بهذه المثابة بالاثبات لبيان الشرط اللازم لقبول الإثبات بمقتضاه وقوة الدليل المستفاد منه ، فإنها تخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المدنى التى تقضى بأن تسرى فى شأن الأدلة التى تعد مقدما النصوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل أو فى الوقت الذى ينبغى اعداده فيه ، بمعنى أن القانون الذى نشأ التصرف فى ظله هو الذى يحكم المراكز العقدية المثبتة فيه ، دون اعتداد بما إذا كان ثمت قانون جديد يتطلب دليلا آخر لم يكن يستوجبه القانون القديم . يؤيد هذا النظر أن المشرع فى المادة ٣٦ مكررا يتكلم عن عدم التوقيع على العقد وعن عدم إيداعه باعتبارهما شيئا واحدا يوجب عند إفتقاد أيهما أو كليهما على لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية والتى حلت محلها المحكمة الجزئية المختصة ـ أن تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها بكافة طرق الاثبات ، وأن المادة ٣٦ مكررا (أ) التالية لها تقرر أنه فى حالة ثبوت العلاقة الايجارية وفقا لحكم المادة السابقة يلزم الطرف الممتنع عن إيداع العقد أو توقيعه بأن يؤدى مصاريف ادارية عن سنة زراعية واحدة بنسبة معينة من الأجرة السنوية ، ويترتب على ذلك أن الايداع لايكون مطلوبا بالنسبة لعقود الايجار المبرمة قبل تاريخ العمل بأى من

القانونين رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ اللذين استحدثا هذا الإيداع ، لما كان ذلك وكان عقد الايجار موضوع النزاع قد أبرم فى أول ديسمبر ١٩٥١ أى قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الاصلاح الزراعى وقبل سريان مااستحدث به من تعديلات استوجبت كتابة عقود الايجار وإيداعها الجمعية التعاونية الزراعية ، وكان القانون السارى وقت إبرام العقد لايوجب للتدليل على وجود عقود ايجار الأراضى الزراعية إتخاذ أى من الاجرائين ، وكانت قد ثبتت المراكز القانونية للعاقدين مقدما منذ نشوء العلاقة ووضحت التزامات وحقوق كل منهما بالتطبيق للقواعد العامة السارية وقتذاك ، فإن هذه القواعد التى نشأ التصرف فى ظلها هى التى تحكم المراكز العقديه بموجبها ، وبالتالى فلا يكون إيداع هذا العقد لازما ولايخضع لأحكام المواد ٣٦ مكررا ، ٣٦ مكررا (أ) ، ٣٦ مكررا (ب) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حسبما سرت عليها التعديلات بموجب القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، يستوى فى ذلك أن تكون هذه الأحكام اجرائية أو عقابية أو متعلقة بعدم القبول ، طالما أن القانون الذى أبرم العقد فى ظله ـ وعلى ماسلف البيان ـ لم يكن يشترط الايداع وبالتبعية فلم ينظم إجراءاته ولم يبين الاجراءات البديلة له . لما كان ماتقدم فإن الدعوى الماثلة تكون مقبولة سواء أودع المؤجر نسخة أصلية من عقد الايجار أو صورة طبق الأصل منه أو صورته الشمسية أو لم يودعه أصلا، وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة وأن تنكب الوسيلة فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون ولامحل له .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول إنه نازع فى جميع مراحل التقاضى فى مقدار المساحة المؤجرة الواردة فى عقد الإيجار المحرر قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى متمسكا بوجوب تطبيق المادة ٣٣ منه ، وإذ كانت هذه المنازعة تدخل طبقا للقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ فى إختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، مما كان يستوجب تخلى محكمة الإستئناف عن التعرض لها ، فإن فصل الحكم فى هذه المنازعة رغم عدم ولايته بنظرها يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث إن النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه أقامها أصلا أمام المحكمة الإبتدائية بالمطالبة بأجرة أرض زراعية يستأجرها منه الطاعن ، وهى دعوى تدخل فى إختصاص المحكمة الإبتدائية طبقا لقواعد الإختصاص القيمى كما أنها تندرج ضمن الإختصاص المشترك بين القضاء العادى وبين لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، وأن الطاعن تمسك أمام محكمة الإستئناف بأعمال حكم المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ - وقبل تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ - والتى تقضى بوجوب احتساب الأجرة بإعتبار مساحة الفدان ٣٠٠ قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة ، وبشرط ألا يجاوز مجموع الأرض المؤجرة ما هو وارد بتكليف المالك ، فناطت محكمة الإستئناف بأحد الخبراء التحقق مما يسوقه الطاعن ضمن ما وكلت اليه من مهمة ما يشير الى أنها قدرت جدية المنازعة التى يثيرها . لما كان ذلك فإنه وان كانت الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية - وقبل إلغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ - قد جعلت المنازعة فى مساحة الأرض الزراعية المؤجرة تدخل ضمن الإختصاص الإنفرادى للجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، وتخرج بالتالى عن ولاية القضاء العادى بحيث يمتنع على المحاكم التصدى لأية منازعة استأثرت اللجان دون سواها بالإختصاص بها ، ولئن كان تصدى محكمة الإستئناف لهذا النزاع وندب خبير لتحقيقه والفصل فيه يعيب حكمها بمخالفة القانون ، إلا أنه لما كان القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ المعمول به فى ٣١ من يوليو ١٩٧٥ أضاف الى قانون الإصلاح الزراعى المادة ٣٩ مكررا التى ألغت لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وجعلت المحكمة الجزئية مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالأراضى الزراعية مهما كانت قيمة الدعوى ، وقضت بإحالة جميع المنازعات المنظورة أمام اللجان الى المحاكم ، وكانت المنازعة فى مساحة العين المؤجرة فى دعوى المطالبة بالأجرة تمثل طلبا عارضا مرتبطا كل الإرتباط بالطلب الأصلى فى معنى المادتين ١٢٣ ، ١٢٥ من قانون المرافعات وتختص به المحكمة الإبتدائية مهما كانت قيمته حتى ولو كانت المحكمة الجزئية

تختص به إختصاصا نوعيا عملا بالمادة ٣/٤٧ من ذات القانون وكانت محكمة الإستئناف التى عرضت للنزاع بمناسبة الطعن على الحكم بعدم قبول الدعوى أمامها قد تصدت للمسألة العارضة وفصلت فيها بإعتبارها مطروحة عليها تبعا لإستئناف حكم محكمة أول درجة ، فإن النعى بفرض صحته وما يترتب عليه من نقض الحكم فى خصوصه لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحته لا تصلح لقبول الطعن بما يجعله غير منتج .

وحيث إن حاصل النعى بالسبب الرابع القصور فى التسبيب والفساد فى الإستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق من ثلاثة وجوه : (أولها) أن الحكم المطعون فيه ركن الى الصورة الفوتوغرافية المرفقة بتقرير الخبير والتى قرر المطعون عليه أنها تمثل عقد الإيجار فى حين أن الصورة لا تقوم مقام الأصل. (وثانيهما) أنه إعتد بعقد بيع منسوب صدوره مما يدعى .... رغم عدم أرفاقه بالأوراق ، ورغم تناقض مازعمه المطعون عليه من أن ما اشتراه بموجبه هو ١ فدان و ٢١ قيراطا و١٥ سهما مع الثابت بالصورة الفوتوغرافية لعقد الإيجار من أن القدر المشترى لحساب الطرفين معا هو ٢ فدان و١٥ قيراطا ، بما يوحى ان لكل منهما النصف ، ورغم مخالفة هذا الزعم لإقرار المطعون عليه فى صحيفة دعواه من أن مجموع ما يملكه من الأطيان الواردة بعقد الإيجار هو ٧ أفدنة و٣ قراريط و ٢ سهما ، فى ذات الوقت الذى قرر فيه الحكم أن ما يملكه ميراثا وشراء هو ٨ أفدنة و٢قيراطا و ١٢ سهما. (الثالث) أن الحكم أغفل دفاع الطاعن من أن القدر المملوك للمطعون عليه لا يتجاوز ستة أفدنة على أساس أى الفدان يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبة وبشرط ألا يتجاوز مجموع الأرض المؤجرة ماهو وارد فى تكليف المالك عملا بالمادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى .

وحيث إن النعى فى وجهه الأول غير صحيح ، ذلك أن البين من أسباب الحكم المطعون فيه انه أطلع على أصل عقد الإيجار الذى قدم من المطعون عليه . والنعى غير منتج فى وجهه الثانى ذلك أنه لما كان مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدنى من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم لايشترط ان يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن إيجار ملك الغير صحيح

في صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير طلب فسخ الإيجار إلا إذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ، وكان الطاعن لا يمارى في أن الأطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر في عقد الإيجار وأنه مكن من الإنتفاع بها ولم يدع أن أحدا تعرض له فيها ، فإن عدم إطلاع المحكمة على عقد بيع صادر للمطعون عليه بشأن جزء من الأطيان المؤجرة لايجدى طالما لالزوم له في الدعوى المطروحة والنعي في الوجه الثالث غير مقبول ، ذلك أن الطاعن لم يبين مايقصد من أن قياس الخفية للأطيان المؤجرة والذى إعتمده الحكم جاء على خلاف ما نصت عليه المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعي وموضع هذه المخالفة وأثرها في قضائه ، ويكون بهذه المثابة نعيا مجهلا .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم ألزمه أداء الإيجار عن مساحتين من الأرض المؤجرة لا يضع اليد عليهما كما هو ثابت من تقرير الخبير - ولا ينتفع بهما مع أن الأجرة تقابل المنفعة - علاوة على أنه بالنسبة للقطعة الثانية فقد أجرها من باطنه الى آخر قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي، الأمر الذى يجعل العلاقة الإيجارية بينهما منتهية بمجرد صدور هذا القانون ، هذا الى أنه تمسك أمام محكمة الإستئناف بأنه أخطر المطعون عليه شفاهة بقيام العلاقة الإيجارية المباشرة بينه وبين المستأجرين من الباطن وفي التفسير التشريعي رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ ، وطلب إثباتها بكافة الطرق بإعتبارها واقعة مادية، غير ان الحكم التفت عن هذا الدفاع ولم يشأ تحقيقه مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع.

وحيث إن النعي في محله ، ذلك أنه لما كان البين من تقرير الخبير بصدد المساحتين المشار اليهما بسبب النعي إن الطاعن لايضع اليد عليهما منذ سنة ١٩٥٣ ، وأنهما في حوزة آخرين سماهما كانا يستأجرانهما من باطنه ، وكان المطعون عليه أقر في محضر أعمال الخبير المؤرخ ١٠ من يونيو ١٩٧١ بالنسبة لأولى القطعتين أن واضع اليد الحالي كان يستأجرها منه فعلا عندما كان هو المستأجر لكافة الأطيان قبل تأجيرها لشقيقة

الطاعن ، ونعى على هذا الأخير بالنسبة للقطعتين أنه لم يخطره بإستمرار تأجيرهما لواضعى اليد عليهما وكان الثابت بالمذكرة الختامية المقدمة من الطاعن أمام محكمة الإستئناف انه أصر على إخطاره المطعون عليه شفاهة ، وأن هذه واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات بالإضافة الى أن عقد الإيجار ذاته يجوز إثباته بكافة السبل . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعن فى هذا الشأن انه لم يقدم مايدل على اخطاره المطعون عليه بالتأجير من الباطن ، وكان مؤدى المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديلها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ والمادة ٣٩ مكررا منه المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ قبل إلغائها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، والمادة الثانية من قرار التفسير التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أنه بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تقوم العلاقة الإيجارية مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن دون المستأجر الأصلى . لما كان ما تقدم وكان للدفاع الذى ساقه الطاعن بقيام العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن وبين المطعون عليه مايعززه بما جاء بتقرير الخبير وبما ورد على لسان المطعون عليه نفسه فى محاضر أعماله على النسق السابق ، وكان مابنى عليه الحكم المطعون فيه قضاءه من أن الطاعن لم يقدم دليلا على إخطاره الشفوى لايصلح ردا على دفاع الطاعن ولا على طلب إحالة الدعوى الى التحقيق لإثباته ولايعدو أن يكون مصادرة على المطلوب ، لأن مناط أسباب حرية محكمة الموضوع فى تقدير الدليل أن يكون قضاؤها قائما على أسباب تحمله ، كما أن حقها فى الإلتفات عن طلب الإحالة الى التحقيق رهين بأن تجد فى الدعوى مايكفى لتكوين عقيدتها بما يغنى عن إجرائه وهو مالم تفصح عنه فى أسبابها الأمر الذى يستوجب نقض الحكم نقضا جزئيا فى هذا الخصوص وحده .

(الطعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٢ ق - جلسة ٢ / ١١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٥٩٧)

خلو قانون ايجار الأماكن من تنظيم حالة معينة . أثره . وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدنى . لا يغير من ذلك امتداد العقد بقوة القانون الاستثنائى .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، ان المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود ما لم يرد فى تشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية نص خاص يتعارض وأحكامها لتعلق أحكام التشريعات الأخيرة بالنظام العام . فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الاساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى .

(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٥/١٢/١٩٧٩ س٣٠ ص ١٦٢)

عقود ايجار الأماكن . خضوعها لقوانين ايجار الأماكن ومالايتعارض معها من أحكام القانون المدنى . امتداد تلك العقود تلقائيا ويحكم القانون لمدة غير محدودة .

اذا كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تكون قد قيدت فى شأن ايجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار ، وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة ، الا إذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر ان يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون لانهاء العقد ووضع حدا لامتداده لأحد الأسباب التى حددتها تلك التشريعات على أنه فيما عدا

ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين ، تهيمن عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن ، وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة المدة ركن من أركانه وان غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٨٩٠)

عقد الايجار . ماهيته . التزام المؤجر بالامتناع عما يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره .

المقرر فى المادتين ٥٥٨ ، ٥٧١ من القانون المدنى ان الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين ، ويلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٨٦ س٣٧ ص ١٠٤٢)

عقد الإيجار . ماهيته . م٥٥٨ مدنى . اختلافه عن عقد بيع حق الإنتفاع . حق المستأجر حق شخصى وحق الإنتفاع حق عينى يلزم تسجيله .

(الطعنان٣٣٥ ، ٣٣٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩١س٤٢ص١١٨٠)

عقد الإيجار من أعمال الإدارة . إبرامه صحيحا . شرطه . الا يخالف قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٣س٤٤ص١١)

عقد الإيجار . مقصوده . م ٥٥٨ مدنى .

(الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٦٠ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . ماهيته .

(الطعن رقم ٢٠١٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . ماهيته . م ٥٥٨ مدنى . مقتضاه . عدم اشتراط أن يكون المؤجر مالكا . كفاية تمكينه المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر . مؤداه . لصاحب حق الإنتفاع استغلال المال بتأجيره للغير .

لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مده معينه لقاء أجر معلوم ، فإن القانون لا يشترط ان يكون المؤجر مالكا وإنما يكفى فيه أن ينشئ المؤجر فى ذمته التزاما صحيحا يرجب عليه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ومن باب أولى فيحق لصاحب حق الإنتفاع بالمال وإستغلاله بتأجيره للغير خاصة إذا ماثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبه استعمالا لحقه فى الإنتفاع.

(الطعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٣ س٤٥ص١٣٢٨)

عقد الإيجار ذو طابع عائلى . الغرض منه . إنتفاع المستأجر الأصلى وأفراد أسرته للعين المؤجرة .

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . ماهيته . م ٥٥٨ مدنى - إختلافه عن عقد بيع حق الإنتفاع . حق المستأجر حق شخصى وحق الإلتفاع حق عينى يلزم تسجيله.

(الطعن رقم ٢٢٣٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٥ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . ماهيته . م ٥٥٨ مدنى . إعتبار الأجرة ركنا جوهريا فيه لا قيام له بدونها .

(الطعن رقم ٤٩٣٥ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٧/١٢ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/٤/١٨ لم ينشر بعد)

م ٥٥٨

عقد الإيجار . عقد رضائى فى حدود مافرضه القانون من قيود .

(الطعن رقم ١٠٨٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ١/ ١٢/ ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٧٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٥/ ٢/ ١٩٨٧ لم ينشر بعد)

الإجاره وفقا لأحكام القانون المدنى . تعد عملا من أعمال الإدارة المعتاده .

(الطعن رقم ٥٢١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ٤/ ١/ ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . ماهيته . التزام المؤجر بتمكين المستاجر من الإنتفاع بشئ لقاء أجر معلوم م ٥٥٨ مدنى . عدم اشتراط أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة . مؤداه . ليس للمستأجر التنصل من آثاره طالما مكنه المؤجر من الإنتفاع بها ولم يدع تعرض المالك له فيها .

(الطعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٧/ ٣/ ١٩٩٧ س ٤٨ ص ٥٥١)

عقد الإيجار . ماهيته . م٥٥٨ مدنى . اعتبار الأجرة ركناً جوهرياً فيه لا قيام له بدونها . تحديدها . كيفيته .

(الطعنان رقما ٢٦٢ ، ٣٤٢ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٥/ ٢/ ١٩٩٩)

(الطعن ١٧٢٢ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٨/ ٤/ ١٩٩٣)

(الطعن ١٠٥٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٢/ ١١/ ١٩٨٩)

عقد الإيجار رضائى :

عقد الايجار. عقد رضائى فى حدود ما فرضته التشريعات من قيود . الأصل فى الإرادة المشروعية. ما يلحقها من بطلان. مناطه.

عقد الايجار عقد رضائى يخضع فى قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ فى حدودها دون مجاوزة

لنطاقها ، والأصل فى الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام أو الآداب محلا أو سببا أو كان على خلاف نص آمر أو ناه فى القانون .

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٢٧)

مبدأ سلطان الارادة . مؤداه . الامتناع عن نقض العقد أو انتهائه أو تعديله على غير مقتضى شروطه . التزام الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بعبارات العقد وعدم الخروج عن مدلولها . صحيح فى القانون .

النص فى المادة ١/١٤٧ ، ١/١٥٠ من القانون المدنى ، يدلان على ان مبدأ سلطان الارادة مازال يسود الفكر القانونى ، ولازم ان يمتنع على أحد العاقدين نقض العقد أو انهائه أو تعديله على غير مقتضى شروطه . مالم يتفق على ذلك مع الطرف الآخر ، كما يمتنع ذلك على القاضى ، لانه لايتولى انشاء العقود عن عاقديها ، وانما يقتصر عمله على تفسير مضمونها ، وهو ملزم عند وضوح عبارات العقد بعدم الخروج عنها باعتبارها تعبيرا صادقا عن ارادة المتعاقدين المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الارادة وتحقيقا لاستقرار المعاملات . لما كان ذلك ، وكان الثابت من حكم محكمة الدرجة الأولى انها اطلعت على عقد الايجار المؤرخ ١ / ١٠ /١٩٦٨ وتبينت منه أن الطاعن استأجر محل النزاع لمدة عشر سنوات من ١ / ١٠ / ١٩٦٨ الى ٣٠ / ٩ / ١٩٧٧ ، ويتجدد لمده أخرى باتفاق الطرفين ، وانتهى الحكم فى مدوناته الى أن المتعاقدين قد عينا فى العقد مدة محددة ينتهى بانتهائها العقد دون ان يشترط لانتهاء العقد أى اجراء آخر وعلى ان لا يتجدد العقد الا باتفاق الطرفين ، ومن ثم فان العقد يكون قد انتهى بانقضاء مدته المحددة فيه ، أى فى نهاية سبتمبر سنة ١٩٧٧ ، وذلك دون الحاجة الى تنبيه بالاخلاء ، على ان المدعى قد بادر الى التنبيه على المدعى بالاخلاء .... وقد افصح عن تنبيهه فى عدم تجديد العقد تجديدا ضمنيا .... ، فان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه يكون قد التزم بعبارات العقد الواضحة ولم يخرج عن مدلولها ، ولا يغير من ذلك

ان يتم التنبيه بعد انتهاء مدة العقد ذلك ان النص فى المادة ٥٩٨ من القانون المدنى على ان ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ، ومن ثم فان التنبيه غير لازم قانونا ، وعلى فرض حصوله فليس له ميعاد محدد ، ويجوز اعلانه بعد انقضاء مدة العقد قبل مضى الوقت الكافى الذى تستخلص منه التجديد ، ومن ثم فان الحكم يكون قد أعمل صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٨٤ س٣٥ ص ٢٢٤٩)

« عقد الايجار عقد رضائى ، خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما فرضه القانون الجديد من قيود . عدم جواز نقضه أو تعديله إلا باتفاق عاقديه » .

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٣١ / ١ / ١٩٩٠)

عقد الإيجار . عقد رضائى . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما فرضه القانون من قيود .

عقد الإيجار عقد رضائى يخضع فى قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ وفى حدودها ودون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحاً يلزم عاقديه بما يرد الإتفاق عليه .

(الطعن ١٩٣٧ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٣٩٢)

عقد الايجار من أعمال الادارة . ابرامه صحيحا . شرطه . الا يخالف قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٣ س٤٤ ص١١)

عقد الايجار . مقصوده . م٥٥٨ مدنى .

(الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

انعقــاد العقد بالايجاب والقبول . تعيين القانون ميعاداً مغينا القبول . أثره . التزام الموجب بالايجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه . المادتان ٨٩ ، ٩٣ مدني . مؤداه . التزام المستأجر بإيجابه مدة شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا دون ثمة حق في العدول عنه طوال المدة المذكورة . ابداء المالك رغبته في الشراء خلال الميعاد القانوني مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن المبيع . أثره . توافق الايجاب والقبول وانعقاد العقد م . ٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقـــــم ٣٣٩٢ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١ / ٦ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

المادة ٥٥٨ من القانون المدني قد عرفت عقد الايجار بانه « عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مده معينه لقاء أجر معلوم فانه قد يلتبس بعقد بيع الانتفاع باعتبار ان كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه مدة معينة لقاء جعل من المال الا أن حق الانتفاع حق عيني يلزم تسجيله فتصبح للمنتفع سلطة على الشئ المنتفع به دون وساطة مالك الرقبة ، في حين ان حق المستأجر بطبيعته حق شخصي يجعل المستأجر دائنا للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة .

(الطعن رقـــــم ٢٢٣٣ لسنة٦٤ق – جلسة ١٥ / ١ / ١٩٩٥لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . عقد رضائي . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما فرضه القانون من قيود .

(الطعن ٢٦٥٠ لسنة ٦١ق – جلسة ١٢/ ١١/ ١٩٩٨)

عقد الإيجار . عقد رضائي . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الإستثنائية من قيود .

(الطعن ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢/ ٤/ ٢٠٠٠)

(الطعن ١٢٧٢ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٩/ ١٢/ ١٩٩٩)

مدى إلزام عقد الإيجار لطرفيه :

التزام المؤجر بالتسليم . مؤداه .

عقد الايجار ينشئ التزامات متبادلة بين عاقديه ، ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها ومنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانوني مادام قد حدث قبل التسليم .

(الطعنان ٨٣٤ ، ٨٦٠ س ٥٠ ق - جلسة ٢٥ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٢٦٢)

عقد الإيجار عقد معاوضه :

« إن حق المستاجر هو مجرد حق شخصي ، فلا يصح منه - ولو كان عقدهم مسجلا - أن يتمسك بأن إجراءات قسمة العقار الذى منه العين المؤجرة له ، لا تكون حجة عليه ، إذا هى لم تتم فى مواجهته . فإنه ليس لعقد الايجار إن كان مسجلا من الأثر أكثر من جواز الاحتجاج به قبل من استقرت له ملكية العين المؤجرة بالقسمة . وذلك فى حدود أحكام القانون ولا يجوز الاحتجاج على المالك بعقد الايجار اذا كان قد صدر باطلا ممن لا حق له فى التأجير أو ممن تجاوز حدود حقه فى الإدارة كالحارس القضائى الذى يخرج على قواعد التأجير الصالح النافع للمصلحة المشتركة» .

(الطعن ٧٢ س ١٣ ق - جلسة ١٠ / ٢ / ١٩٤٤ مجموعة عمر ج ٤ رقم ٩٨ ص ٢٥٧)

« مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن حق المستأجر فى طبيعته حق شخصي وليس حقا عينيا ، وهو بهذه المثابة يعتبر مالا منقولا ولو كان محل الإجاره عقارا ، كما يعد عقد الايجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف » .

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٥١٠)

م ٥٥٨

العقود المستمرة كالإيجار . القضاء بفسخها بعد البدء فى تنفيذها . ليس له أثر رجعى . اعتبارها مفسوخة من وقت الحكم النهائى بالفسخ لا قبله .

النص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى على أنه « إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد .... » قطعى الدلالة على الأثر الرجعى للفسخ وعلى شموله العقود كافة ، إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدورى التنفيذ - كالإيجار - أنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى ، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى ينعقد عليه ، والتقابل بين الإلتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه ، فإذا فسخ عقد الايجار بعد البدء فى تنفيذه فإن آثار العقد التى انتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجره لا التعويض ، ولا يعد العقد مفسوخا إلا من وقت الحكم النهائى الصادر بالفسخ لا قبله ويعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد فى حقيقة الواقع .

(الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ق - جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٩س ٣٠ص ٤٩١)

من المقرر ان فسخ عقد الإيجار اتفاقا أو قضاءا - بعد البدء فى تنفيذه وخلافا للقواعد العامة لا يكون له أثر رجعى . إذ يعتبر العقد مفسوخا من وقت الإتفاق عليه أو الحكم النهائى بفسخه ، لأن طبيعة العقود الزمنية ومنها عقد الإيجار تستعصى على هذا الأثر ويبقى عقد الايجار بالنسبة للمدة التى إنقضت من قبل قائما بحكم العلاقة بين الطرفين فى شأن إدعاء أى منهما قبل الآخر بعدم تنفيذ إلتزاماته الناشئة عن هذا العقد خلال تلك المدة باعتبار أن أحكام العقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى وحدها التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذا صحيحا أو عند الإخلال بتنفيذه فلا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية ، لأن فى ذلك إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عن عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر

وأقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على أن تعديل طلبات المطعون عليه يعتبر منه تسليما بفسخ عقد الايجار موضوع الدعوى ورتب على ذلك إعماله قواعد المسئولية التقصيرية بدلاً من قواعد المسئولية العقدية ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٠ / ٢ / ١٩٨١ س٣٢ ص ٤٦٨)

العقود المستمرة كالايجار . القضاء بفسخها بعد البدء في تنفيذها . ليس له أثر رجعي إعتبارها مفسوخه من وقت الحكم النهائي بالفسخ لا قبله عدم تنفيذ المؤجر لعقد الإيجار وتقاعسه عن تسليم العين المؤجرة . أثره . وجوب فسخ العقد بمجرد طلب المستأجر . حق الأخير فى استرداد مادفعه لحساب الأجره .

(الطعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٩١س٤٢ص٨٨٦)

عقد الإيجار . ماهيته . م ٥٥٨ مدني . إختلافه عن عقد البيع حق الإنتفاع. حق المستأجر حق شخصي وحق الإنتفاع حق عيني يلزم تسجيله.

(الطعنان ٣٣٥ ، ٣٣٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩١ س٤٢ص ١١٨٠)

عقد الإيجار ماهيته وأركانه . م ٥٥٨ مدنى جواز أن يكون محل العقد شيئا يوجد فى المستقبل متى كان تعيينه ممكنا . إغفال تحديد قيمة الأجرة والمدة أو تعذر إثباتها . وجوب الرجوع الى القواعد المكملة في القانون المدنى الخاصة بتعيين الأجرة وتحديد مدة العقود الخاضعة لأحكامه مادتان ٥٦٢ ، ٥٦٣ مدنى . العقود الخاضعة للتشريعات الإستثنائية . خضوعها لأحكام تحديد الأجرة والإمتداد القانونى الواردة فيها .

(الطعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . ماهيته . م٥٥٨ مدنى مقتضاه . عدم إشتراط أن يكون المؤجر مالكاً . كفاية تمكينه المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر . مؤداه . لصاحب حق الإنتفاع استغلال المال بتأجيره للغير .

م٥٥٨

لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء عقد أجر معلوم ، فإن القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكاً ، وإنما يكفي فيه أن ينشئ المؤجر في ذمته التزاماً صحيحاً يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ومن باب أولى فيحق لصاحب حق الإنتفاع بالمال وإستغلاله بتأجيره للغير ، خاصة إذا ما ثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبة استعمالاً لحقه في الإنتفاع .

(الطعن ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ق - جلسة ٣/١١/١٩٩٤ س٤٥ ص١٣٢٨)

وحيث إن هذا النعى سديد . ذلك أن النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن « الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم » يدل على أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة تتقابل فيه الإلتزامات بين طرفين والأجرة فيه تقابل مدة الإنتفاع فلا يستحق المؤجر الأجرة إلا إذا مكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا ما حال بينه وبين الإنتفاع بها فلا تكون هناك أجرة مستحقة .

(الطعن ٨٥٧١ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

عقد إيجار المسكن عقد عائلى :

عقد إيجار المسكن ذو طابع عائلى يتعاقد فيه المستأجر ليقيم فيه مع أفراد أسرته ومن يتراءى له إيواؤهم .

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائلياً وجماعياً ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليقيم فى المسكن بمفرده وإنما لينضم إليه أفراد أسرته ومن يتراءى له إيواءهم ، وأن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها منذ

م٥٥٨

بدء الإجارة حتى وفاة المستاجر أو تركه العين ، كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى إنتهى إليها الحكم ، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية يترتب عليه البطلان . لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بمساكنته لشقيقة المستأجر الأصلى بالشقة محل النزاع منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاة الأخير ، وطلب أمام محكمة الاستئناف إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات هذا الدفاع ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالتأسيس على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثانية دون أن يواجه دفاع الطاعن المشار إليه رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، وان قضاء الدستورية سالف البيان لا يحول دون امتداد الإيجار تطبيقا لأحكام المساكنة ، ومن ثم فإنه يكون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع وبالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

مادة ٥٥٩

لايجوز لمن لايملك الا حق الادارة ان يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات الا بترخيص من السلطة المختصة ، فاذا عقد الايجار لمدة أطول من ذلك ، أنقصت المدة الى ثلاث سنوات ، كل هذا مالم يوجد نص يقضي بغيره .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٥٨ ليبي و٥٢٧ سوري و٧٢٤ عراقي و٤٥٣ سوداني و٥٤١ لبناني و ٥٦٢ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

يعرض هذا النص ومابعده لأركان الايجار الأربعة : الرضاء والعين المؤجرة والأجرة والمدة .

« عني المشرع ان يبين ان الايجار قد يصدر من غير المالك ممن له حق الادارة ، كوكيل أو وصي أو قيم أو حارس أو ناظر وقف ، فلا يملك أن يؤجر لأكثر من ثلاث سنوات (وهي المدة المألوفة للادارة) الا بترخيص من السلطة المختصة ، كالمجلس الحسبي في حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية في حالة نظار الوقف ، فاذا زاد الايجار على ثلاث سنوات انقصت المدة الى ثلاث . على انه قد توجد نصوص قانونية تزيد في هذه المدة ، كما في حالة ناظر الوقف ، اذ يجوز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين اذا أذن له القاضي في ذلك أو كان هو المستحق الوحيد ما لم توجد نصوص أخرى تنقص من هذه المدة كما في حالة القاصر الذى بلغ ثماني عشرة سنة فان قانون المجالس الحسبية يجيز له الايجار لمدة سنة واحدة .

أما الايجار الصادر من غير المالك ممن ليس له حق الإدارة فصحيح فيما بين المتعاقدين ولكنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي » .

أحكام القضاء :

عقد الايجار . عقد رضائي في حدود ما فرضته التشريعات من قيود . الأصل في الادارة المشروعية . ما يلحقها من بطلان . مناطه .

عقد الايجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الارادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها ، والأصل في الارادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان الا اذا كان الإلتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام ، أو الآداب محلا أو سببا أو كان على خلاف نص آمر أو ناه في القانون .

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤ س ٣٠ ص ٩٢٧)

تأجير المال الشائع . حق لأغلبية الشركاء نيابة عن الأقلية في حدود ثلاث سنوات حق الأخيرين في طلب العقد بالنسبة لنصيبهم فيما تجاوز هذه المدة . لا يغير من ذلك حسن نية المستأجر .

النص في المواد ٨٢٧ ، ٨٢٨ ، ٥٥٩ ، ٧٠١ من القانون المدني يدل على أن حق تأجير المال الشائع بإعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح ان يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لا تنفذ هذه الإجازة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقدت الأغلبية إجاره لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة اليها الى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني مادام ممكنا

بإنهاء عقد الايجار المنصب على نصيبهم بعد إنتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون ان يغير من ذلك حسن نية المستأجر بإعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق فى تأجير العين مادام أنه لم يقع من صاحب الأقلية مايضفى على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحى الى المستأجر بأنه هو صاحب الحق فى التأجير إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئا فلا يحق له الإفادة من خطئه فى مواجهة المستأجر » .

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٣١ / ٥ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٦٢٨)

تأجير المال الشائع . حق الأغلبية المطلقة للشركاء . تولى أحدهم تأجيره دون اعتراض الأغلبية . إعتباره وكيلا عن الأغلبية نائبا عن الأقلية المعترضة . نفاذ الإيجار فى حقهم جميعا لمدة ثلاث سنوات . ورود الإيجار على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن . خضوعه لقواعد الإمتداد القانونى . أثره . عدم أحقية باقى الشركاء فى المطالبة بعدم نفاذه فى حقهم . بعد إنقضاء مدة الثلاث سنوات . علة ذلك .

لئن كان عقد الايجار كغيره من العقود يخضع فى الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط إنعقاده للقواعد العامه الواردة فى القانون المدنى التى لا تخالف قاعدة آمره نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام ، ولئن كان مفاد المواد ٥٥٩ ، ٢/٨٢٦ ، ١/٨٢٧ ، ٣ من القانون المدنى أن حق تأجير المال الشائع كما يثبت للأغلبية المطلقه للشركاء التى تعد نائبه قانونيه عن باقى الشركاء فإنه يجوز أيضا من أحد الشركاء فإذا لم يعترض عليه أحد أو لم يعترض عليه إلا الأقلية فإنه يعد وكيلا عن الجميع أو وكيلا عن الأغلبية ونائباً عن الأقلية ، وفى هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذا فى حق جميع الشركاء على الشيوع لمدة ثلاث سنوات ، مالم يكن محله مكانا خاليا خاضعا لقوانين إيجار الأماكن التى جعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتها إعتبارات النظام العام سارية ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى ، فلا يملك باقى الشركاء المطالبة بعدم

نفاذ الإيجار فى حقهم بعد إنقضاء مدة الثلاث سنوات المشار اليها فى القانون المدنى لأن إمتداد العقد فى هذه الحالة ليس مرده الإتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالتظلم العام .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٨٠١)

إذا كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد فسر عبارات التوكيل الصادر من الطاعنين الى الأستاذ (...) المحامى والذى اقتصر على تخويله الحق فى اقامة الدعاوى نيابة عنهما أمام المحاكم كافة وتمثيلهما أمامها وإتخاذ الإجراءات والتصرفات القانونية المتعلقة بها - بأنه يبيح له القيام بأعمال الإدارة وابرام عقود الإيجار التى تزيد مدتها على ثلاث سنوات نيابة عنهما مخالفا بذلك مدلول المعنى الظاهر لعباراته بما لا تحتمله ورتب على ذلك بتأييد قضاء الحكم المستأنف برفض الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون » .

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٢٣/٥/١٩٩٠س٤١ ص١٨١)

تحديد مدى سعة الوكالة . العبرة فيه بعبارات التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى . إستقلال قاضى الموضوع بتقدير مداها » .

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٥/١/١٩٩١ لم ينشر بعد)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المناط فى التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد بالرجوع الى عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه والى الملابسات التى صدر فيها وظروف الدعوى ، فاذا إستعمل المتعاقدان نموذجا مطبوعا للعقد أو المحرر واضافا اليه بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى شروطا أو عبارات تتعارض مع الشروط والعبارات المطبوعة وجب تغليب الشروط والعبارات المضافة بإعتبارها تعبيرا واضحا عن إرادة المتعاقدين » .

(الطعن رقم ١٤٩٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٥/٦/١٩٩٢ س٤٣ص٨٨٧)

م ٥٥٩

الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذى إختص به. نافذ فى حق باقى الشركاء . الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ فى مواجهته . لهذا الشريك الإحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً . م ٨٤٦ / ١ مدنى .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٨٤٦ من القانون المدنى يدل على أن للشركاء على الشيوع فى الملكية أن يتفقوا على قسمة المهايأة لمدة معينة فيقسموا المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والإنتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقى الشركاء . ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقى الشركاء فى منفعة الجزء الذى إختص به إيجاراً نافذا فى حق باقى الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لإلتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص فى ملكية المال الشائع وتكون الإجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة فى مواجهة الشريك صاحب الحق فى إستغلال وإدارة هذا الجزء ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذى استأجر من باقى الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً.

(الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٤ / ٥ / ١٩٩٧ س٤٨ ص٧٢٤)

مادة ٥٦٠

الاجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق اذا لم يجزها مالك الرقبة ، على ان تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى ٥٢٨ و الليبى ٥٥٩ والعراقى ٧٣٢ واللبنانى ٥٤١ والكويتى ٥٦٣ .

المذكرة الايضاحية :

« ان الشئ المؤجر قد يكون حقا عينيا أو حقا شخصيا ، ومن الحقوق العينية التى تؤجر حق الانتفاع . وينقضى الايجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضى بهلاك العين المؤجرة . الا أن مالك الرقبة قد يجيز الايجار عن المدة التى تلى انقضاء حق الانتفاع . فاذا لم يجز أمكنه أن يطلب من المستأجر الاخلاء بعد اعطائه الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٧٦١ أو الميعاد المناسب لنقل المحصول » .

أحكام القضاء :

المستحق فى الوقف بوصفه صاحب حق انتفاع له الحق فى جزء من ايجار العين الموقوفة مقابل مدة قيام حق انتفاعه ولا يسقط حقه فى تقاضى الأجرة ان يكون حلول الايجار قد حدد له أجل لاحق لانتهاء حقه فى الانتفاع وعلى ذلك اذ توفى المستحق فى الوقف قبل حلول قسط إيجار أعيان الوقف كان لورثة الحق فى جزء من الايجار مناسب للمدة التى انقضت حتى وفاته . أما باقى الايجار فيكون من حق المستحق اللاحق ذلك لأن القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة النزاع كان يقضى بأن حق المستحق فى الوقف انما هو حق انتفاع عينى - وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - والقاعدة فى هذا الخصوص أن صاحب حق الانتفاع له ما يقابل مدة انتفاعه فى أجرة العين محل الانتفاع ، وقد نص عليها

صـراحـة القـانون المدنى الجـديد فى المادة ٩٨٧ وهى لا تخـالـف مـاقـال بـه المجتهدون من فقهاء الشريعة فى المذهب الحنفى .

(١٩٥٥/٤/٢١ مجـمـوعة القواعـد القـانونيـة فى ٢٥ عاما ص١٢٢٩)

زوال سند ملكية المؤجر بأثر رجعي لبطلانه . أثره . عدم نفاذ الإيجار الصادر منه فى حق المالك إذا كان مشوبا بالغش . علة ذلك . إستخلاص توافر الغش والتواطؤ . حق لمحكمة الموضوع . شرطه . أن يكون سائغا .

عقد الايجار الصادر من المؤجر الذى زال سند ملكيته بأثر رجعى لبطلانه لا ينفذ في حق المالك إذا كان مشوبا بالغش أو بالتواطؤ بين المؤجر والمستأجر للأضرار بالمالك لأن الغش مبطل للتصرف ، ولما كان استخلاص توافر الغش والتواطؤ مما تستقل به محكمة الموضوع المتعلقة بفهم الواقع فى الدعوى مادام الاستخلاص سائغا ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه ببطلان عقد الايجار سند الطاعن على ما أورده من أنه ... ثم أورد الحكم المطعون فيه رداً على أسباب الاستئناف بأن عقد الإيجار باطل لقيامه على الغش والتواطؤ للأضرار بالمستأنف عليها ومن ثم فلا وجه للإعتداد به وكانت هذه الأسباب التى استند اليها الحكم سائغة ومن شأنها ان تؤدى الى ما رتبه عليها فلا يعيبه ما أورده .

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦ س ٣٥ ص ٨٣٣)

لما كان عقد الايجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر وضمان عدم التعرض له وكان مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وإلتزاماته نحوه ، غير أن إنصراف العقد الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين وهو ما يترتب عليه من آثاره ، وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامه المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى إلا أنه وفقا للتنظيم القانون الذى قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة

فيها ، فإن المتصرف اليه لا يكون خلفا خاصا فى هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت اليه الملكية فعلا . وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع ان يسجل هذا العقار لتنقل الملكية اليه بموجبه، ولئن كان البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل لا يستطيع ان يؤجر العقار إيجارا نافذا فى حق المشترى مع أنه يظل مالكا فذلك لأن المشترى يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العقار إذا كان البائع لم يسلمه بعد إلى المستأجر منه ، إلا أنه إذا كان البائع قد سلم العقار للمستأجر فإن المشترى لا يستطيع قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستأجر بتسليم العقار إذ أن كلا منهما دائن عادى للبائع ولا يملك المشترى فى هذه الحالة سوى ان يطالب البائع بالتعويض أو فسخ عقد البيع .

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢ لم ينشر بعد)

وحيث أنه وإن كان الأصل أن العقود لا تنفذ إلا فى حق عاقديها وأن صاحب الحق لا يلتزم بما صدر عن غيره من تصرفات بشأنها ، الا أنه باستقراء نصوص القانون المدنى يبين أن المشرع ، قد إعتد فى عدة تطبيقات هامه بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل فى المجتمع وتنضبط جميعا مع وحدة علتها وإتساق الحكم المشترك فيها ، بما يحول وصفها بالإستثناء وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها وإستوفت شرائط تطبيقها ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسهم بخطئه - سلبا أو ايجابا فى ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النيه الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتى من شأنها أن تولد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النيه فى مواجهة صاحب الحق وحيث أن الطعن إستوفى أوضاعه الشكليه .

وحيث ان مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم أقام قضاءه على سند من عدم نفاذ عقود الإيجار الصادرة من إبنة المطعون عليها الأولى الى الطاعنين فى حق مورثه المطعون عليهم من الثانى الى

الأخيرة لتقصيرهم في التأكد من صفة المؤجر لهم ، ولو كانوا حسني النيه في حين أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بنفاذ تصرفات المالك الظاهر في حق المالك الحقيقي متى كان من صدر اليه التصرف حسن النيه . وكانت المظاهر العامه من شأنها ان تولد لديه خطأ شائعا بأن صاحب المركز الظاهر هو صاحب الحق فيما أجراه من تصرفات . -

وحيث أن هذا النعي في محله ، ذلك ان المقرر في قضاء هذه المحكمة على النحو السالف بيانه - نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية ، في مواجهة صاحب الحق ، متى كان هذا الأخير قد أسهم بخطئه سلبا أو ايجابا - في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها ان تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر أو حجب نفسه عن تمحيص دفاع الطاعنين آنف الذكر للتحقق من مدى توافر شروط الوضع الظاهر ، وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب مما يستوجب نقضه لهذا السبب ، دون حاجه الى بحث باقي أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٦/١١/١٩٨٦)

(الطعن رقم ٤٧٨ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٨/٥/١٩٨٧)

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٨/١٢/١٩٨٧)

(الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٧/٢/١٩٨٨)

(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ق - جلسة ٢٣/١١/١٩٨٨)

(الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٥٣ق - جلسة ٢٨/٥/١٩٨٩)

(الطعن رقم ٣٦٢٧ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٨/٧/١٩٩٠)

(الطعن رقم ٢٤٢٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٥/١٢/١٩٩٠)

(الطعن رقم ٣٤١٩ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٥/١٢/١٩٩١)

إيجار ملك الغير:

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل في منفعته . صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه في حق صاحب الحق في التأجير إلا بالإجازه .

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليه الأول بصفته أقام الدعوى رقم .... لسنة ١٩٧٢ مدنى أمام محكمة شمال القاهرة الإبتدائية ضد الطاعنين والمطعون عليه الثانى بطلب الحكم بطرد الأولين في مواجهة الأخير من الحوانيت الأربعة الموضحة بصحيفة الدعوى وتسليمها اليه، وقال شرحا لها بأنه تبين بعد تعيينه حارسا قضائيا على العقار رقم.. ... بشبرا محافظة القاهرة أن الطاعنين يضعان اليد على الحوانيت محل النزاع بغير سند من القانون ، وإذ إتضح أن المطعون عليه الثانى تواطأ معهما وأجرهما المحلات آنفة البيان بعقد مؤرخ ١٩٦٧/٧/١٨ في غفلة من والدته الحارسة السابقة ، ومكنهما منها ، وإذ لم يكن المطعون عليه الثانى مالكا للأعيان المؤجرة وغير مخول في إدارتها أو تأجيرها فلا ينفذ تعاقده في حق الملاك ولافي حقه بإعتباره حارسا قضائيا أقام دعواه . أجاب الطاعنان بأن المطعون عليه الثاني تعاقد معهما بصفته وكيلا عن والدته الحارسة السابقة والتى أجازت هذا التعاقد وأنهما خاصماه بهذه الصفة في الدعوى رقم .... لسنة ١٩٦٩ مدنى القاهرة الإبتدائية طعنا على قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية وبتاريخ ١٩٧٣/٢/٢٦ حكمت المحكمة بطرد الطاعنين من الحوانيت الأربعة وتسليمها للمطعون عليه الأول . إستأنف الطاعنان هذا الحكم بالإستئناف رقم ٢٨٤٩ لسنة ٩٠ ق القاهرة بطلب إلغائه ورفض الدعوى . وبتاريخ ١٩٧٦/٤/٥ حكمت محكمة الإستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض » وقدمت النيابة مذكرة رأت فيها رفض الطعن . عرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقولان ان الحكم أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن عقد الإيجار المنصوص عليه بين الطاعنين وبين المطعون عليه الثانى لم يصدر ممن له حق التأجير ، وأن الحارسة القانونية السابقة التى كان مخولا لها هذا الحق لم تصدر له توكيلا بالتعاقد نيابة عنها، كما لم تجز العقد الذى أبرمه ، ورتب على ذلك عدم نفاذ العقد في حق المطعون عليه الأول بإعتباره حارسا قضائيا حل محل الحارسة السابقة عقب وفاتها ، في حين أن الطاعنين تمسكا بإحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات الوكالة ، وساقا عدة قرائن على حصول الإجازة من الحارسة السابقة وإذ أسس الحكم قضاءه على مجرد خلو العقد مما يفيد تعاقد المطعون عليه الثانى بصفته وكيلا ، ودون أن يرد على القرائن التى تزرعا بها فإنه علاوة على مخالفة القانون يكون قاصر التسبيب .

وحيث إن النعي في محله ، ذلك أنه لما كان الإيجار الصادر من شخص لايملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته - وإن وقع صحيحا بين طرفيه فإنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به، إلا بإجازة هذا الأخير له، بحيث لايجوز له أن يتعرض للمستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار . لما كان ذلك وكان البين من تقريرات الحكمين الإبتدائى والإستئنافى ان الطاعنين ذهبا الى أن المطعون عليه الثانى كان وكيلا عن والدته الحارسة القانونية السابقة التى كان لها حق التأجير وأنها أجازت تعاقده معهما منذ إبرامه فى سنة ١٩٦٧، وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتى مماتها فى سنة ١٩٧٢ ، وأنها تعلم بشغلها الحوانيت لإقامتها فى ذات العقار الكائنة به ، وأنها لم تقم أية دعوى عليهما تطالب بإخلائها ، وطلبا الإحالة الى التحقيق لإثبات الوكالة وإجازتها للتعاقد . لما كان ماتقدم فإنه وإن كانت الإحالة الى التحقيق من إطلاقات محكمة الموضوع ، إلا أنه يتعين أن يكون رفض الإستجابة لهذا الطلب قائما على أسباب مبررة تكفى لحمل قضائها ، وللرد على القرائن التى تذرع الخصوم بها . لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته فى قضائه أنه لم يرد بعقد

الإيجار مايشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلا عن الحارسة السابقة ، ورتب على ذلك أنه لا محل لإثبات الوكالة أو الإجازة وكان هذا القول من الحكم لايواجه دعوى الطاعنين ولايحسم القول فى شأن مايدعيانه، فإن فى قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصمه بمخالفة القانون علاوة على القصور فى التسبيب بما يتعين معه نقضه دون حاجة لبحث باقى الأسباب .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ص١٦٦)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره . إعتبار ذلك تعرضا قانونيا للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعوض .

وإن كان إيجار ملك الغير صحيحا فيما بين المؤجر والمستاجر الا أنه لا ينفذ فى حق المالك الحقيقى . وإذا إدعى بغير انه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه ، كان هذا تعرضا قانونيا للمستأجر ، يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

(الطعن رقم ٦٤٥ لسنة٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤ س ٣٣ ص ٥٨١)

حق المستأجر الأصلى فى إدخال شريك معه فى استغلال العين المؤجرة ، أو أن يعهد لغيره فى إدارة المحل المؤجر . لا يعد بذاته تخليا عن حقه في الإنتفاع الى شريكه . بقاء عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى ... لسنة ١٩٧٦ مدنى شمال القاهرة الإبتدائية بطلب الحكم بإلزام المطعون ضده الأول بتحرير عقد إيجار له عن « الجراج » محل النزاع ، قولا منه إنه استأجره بمقتضى عقد شفوى اعتبارا من ١٩٦٥/٦/١٥ إلا أن المطعون ضده نازعه فى حيازته منكرا تأجيره له مما حدا به الى إقامة دعواه . تدخلت المطعون

ضدها الثانية خصما فى الدعوى طالبة رفضها على أساس أن مورثها هو المستأجر «للجراج» بمقتضى عقد مؤرخ ١٩٦٧/١/١ وأنه أشرك معه الطاعن وآخر بمقتضى عقد شركة تضامن مؤرخ ١٩٦٨/٦/١ فى إستغلال الجراج ولاشأن له بالعلاقة الإيجارية التى ترتبت على عقد الإيجار الصادر لمورثها . وبتاريخ ١٩٧٧/٣/٣١ أحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق لإثبات ونفى ما تدون بالمنطوق . وبتاريخ ١٩٧٦/١١/٢٦ وبعد أن تنفذ الحكم حكمت المحكمة بقبول تدخل المطعون ضدها الثانية خصما فى الدعوى وبرفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ٤١٦٢ لسنة ٩٤ القضائية القاهرة وبتاريخ ١٩٧٨/٤/٣ حكمت المحكمة بالتأييد . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . وإذ عرض على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول إن الحكم إعتمد فى رفض دعواه على أن « جراج » النزاع قد أجر لمورث المطعون ضدها الثانية بأدواته ومعداته وأن العلاقة الإيجارية لا تنتهى بوفاة هذا المورث عملا بحكم المادة ٦٠٢ من القانون المدنى . وهو مؤداه أن الحكم قد أقر ضمنا بعدم إنطباق قانون إيجار الأماكن على هذا «الجراج» دون أن يورد الأساس القانونى الذى أقام عليه قضاءه مما يعيبه بالقصور .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ذلك أن الحكم المطعون فيه وقد خلص الى أن الطاعن ليس مستأجرا أصليا لعين النزاع بل المستأجر لها هو مورث المطعون ضدها الثانية بمقتضى عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/١/١ وبإنتفاء صفة الطاعن وحقه فى طلب تحرير عقد إيجار مستقل باسمه وإذ لم يبين الطاعن وجه مصلحته فى الإدعاء بقصور الحكم فى تبيان أساس قضائه بتطبيقه أحكام القانون المدنى قبل ورثة المستأجر الأصلى بعد أن أقصاه عن نطاق العلاقة الإيجارية المباشرة بينهما ، فإن النعى يكون غير مقبول .

وحيث إن الطاعن ينعى بالشق الأول من السبب الثانى التناقض . ذلك أن الحكم مع تسليمه بأن عين النزاع وقد ورد عليه عقد إيجار آخر صادر لصالح مورث المطعون ضدها الثانية وبقيام عقد شركة تضامن فيما بين هذا المورث وبينه . إلا أنه اعتمد على أن هذا العقد مازال سارى المفعول فى حين أن قيام الشركة قد أنهاه وأنشأ علاقة إيجارية جديدة باسم الشركة بإعتبار أن لها شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية الشركاء فيها. وينعى عليه فى الشق الثانى الإخلال بحق الدفاع ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/١/١ لم يصدر من المالك لعين النزاع وقد طلب عدم الإعتداد به إذ اصطنع بقصد الإضرار به حتى لا يحرر عقد إيجار باسمه بوصفه الشاغل لهذا الجراج بصفته الشخصية وأنكر قيام هذه الشركة التى قدم المطعون ضده الأول مستنداتها بالرغم من أنه لم يكن طرفا فيها ، كما أنكر صدورها منه فى دعوى الحراسة المقامة عليه من المطعون ضدها الثانية - إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع الجوهرى ويبين وجه الحق فيه .

وحيث إن هذا النعى مردود فى شقه الأول - بما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة ان للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى إستغلال العين المؤجرة أو أن يعهد الى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الإنتفاع بها الى شريكه فى المشروع بأى طريق من طرق التخلى لإنتفاء مقتضى ذلك قانونا بل يظل عقد إيجار العين على حالته قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد الى الغير وإذ خلص الحكم سائغا الى قيام علاقة إيجارية عن ذات محل النزاع بين مورث المطعون ضدها الثانية وبين المؤجر حسبما يبين من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/١/١ . وكان هذا المورث قد اشترك معه الطاعن وآخر فى إستغلال هذا الجراج ولم يتضمن عقد الشركة تنازلا من المستأجر الأصلى عن هذه الإجارة الى الشركة، ومن ثم فإن عقد الإيجار يظل قائما ومنتجا لآثاره بين طرفيه - ولا يكون هناك أى تعارض بين صفة المورث كشريك فى شركة التضامن وإعتباره مستأجرا لعين النزاع وإمتداد العقد بعد وفاته لصالح ورثته -

والنعـى مردود فى شقه الثانى بما هو مقرر بأن إيجار ملك الغير صحيح بين طرفيـه ، ونافـذ قبل المالك متى أجازه . وإذ أقر المطعون ضده الأول -المالك - هذا العقد الصادر لمورث المطعون ضدها الثانية فإنه يكون نافذا فى حقه ، لما كان ذلك وكان من المقرر بمقتضى المادة ١٤ من قانون الإثبات أن المحرر العرفى يعتبر صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من إمضاء ، وإذ لم ينكر الطاعن صراحة أمام محكمة الموضوع توقيعه المنسوب له على عقد الشركة فإنه يكون حجة عليه بما دون به وإذ اشتمل هذا العقد على صدور عقد إيجار لمورث المطعون ضدها الثانية عن ذات العين محل النزاع - فإن النعى على عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/١/١ بأنه اصطنع بقصد الإضرار به يكون من قبيل الدفاع المرسل ولا على محكمة الموضوع أن اعرضت عن الرد صراحة على هذا الدفاع . ذلك أنها غير ملتزمه بتتبع كل حجة يدلى بها الخصوم والرد عليها استقلالا طالما أقامت قضاءها على مايحمله .

وحيث إن الطاعن ينعى بباقى الأسباب على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق والفساد فى الإستدلال والقصور فى التسبيب ويقول فى بيان ذلك أن الحكم اعتمد فى قضائه برفض دعواه على أن وضع يده على العين كان بوصفه شريكا متضامنا مع المستأجر الأصلى وهو الأمر الذى أثبت الحكم الصادر فى دعوى الحراسة رقم ٢٩٠٨ لسنة ١٩٧٦ مستعجل القاهرة ما يخالفه بما إنتهى اليه فى مدوناته بأن المحكمة لاتستشف من الأوراق بقاء تلك الشركة بعد وفاة مورث المطعون ضدها الثانية خاصة بعد أن نازع الطاعن فى إستمرارها وهو ما مؤداه أن وضع يده على عين النزاع لم يكن بوصفه شريكا بل بصفته الشخصية وهو ما تأيد بالقرينة المستمدة من الشكوى .... لسنة ١٩٧٦ القاهرة ومن أقوال الشهود الذين سمعوا أمام محكمة أول درجه ولم يورد الحكم أقوالهم ولم يطرح دلالتها وأنه لما كان قد انقضى على وفاة مورث المطعون ضدها الثانية ثمانى سنوات دون أن تطالبه بحق لها قبل الشركة وهو ما يستفاد منه أن الشركة لم يعد لها وجود - كما تمسك بأنه هو الذى كان يقوم بالوفاء بالإيجار الى المطعون ضده الأول - إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض

لكل ذلك وقضى في الدعوى على فهم مخالف لما بالأوراق مما يعيبه بمخالفة الثابت فيها والفساد فى الإستدلال والقصور فى التسبيب .

وحيث إن هذا النعي مردود بأن دعوى الطاعن قد رفعت بطلب تحرير غقد إيجار مكتوب استنادا الى قيام عقد إيجار شفوى إعتبارا من ١٥/٦/١٩٦٥ وخلصت المحكمة بما لها من سلطة تحصيل الواقع فى الدعوى الى أن مورث المطعون ضدها الثانية هو الذى استأجر عين النزاع بمقتضى عقد الإيجار المؤرخ ١/١/١٩٦٧ وان وضع يد الطاعن على عين النزاع كان بوصفه شريكا متضامنا مع مورث المطعون ضدها الثانية بمقتضى عقد الشركة المؤرخ ١/٦/١٩٦٨ - فلا يجديه بعد ذلك تحديه بوجوده فى عين النزاع وقيامه بدفع الأجرة طالما ان وجوده كان يستند الى عقد الشركة الذى هو طرف فيه - وكان هذا الذى أورده الحكم سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق ومن شأنه أن يؤدى الى رفض دعوى الطاعن ولما كان الحكم قد أوضح هذه الحقيقة التى إقتنع بها وأقام عليها الدليل مما ينطوى بالضرورة على الرد الضمنى المسقط لكل حجة تخالفها ، ولايعدو ما أثاره الطاعن أن يكون جدلا موضوعيا فى سلطة محكمة الموضوع فى تقدير الدليل فى الدعوى وهو ما ينأى عن رقابة هذه المحكمة .

(الطعن رقم ١١٠٠ لسنة ٤٨ق - جلسة ١١/٥/١٩٨٣ س ٣٤ ص١١٥٠)

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل فى منفعته . صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به . بقاء المستأجر غاصبا للعين المؤجرة مالم يجز الإجارة صاحب الحق فى التأجير .

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين أقاما الدعوى رقم .... لسنة ١٩٧٨ مدنى كلى طنطا على المطعون ضدهم طالبين الحكم بإلزامهم بأن يدفعوا لهما مبلغ ١٨٧٥ جنيه. وقالا بيانا لها أنهما يملكان أطيانا زراعية مساحتها ١٢س / ١١ط / ٢ف محددة بموجب عقد تخارج مؤرخ

٥/٨/١٩٥٦ وأن المطعون ضده الأول - الذى كان حارسا قضائيا على أعيان تركة مورثهما - قام بتمكين باقى المطعون ضدهم من وضع يدهم على أطيانهما دون وجه حق مستغلا فى ذلك التوكيل الصادر منهما اليه والخاص بالإتفاق مع زوجة مورثهما على أعيان التركة، وإذ كانا يقدران ريع هذه الأطيان خلال الفترة من ١/١/١٩٧٤ حتى ٣١/١٢/١٩٧٨ بالمبلغ المطالب به فقد أقاما الدعوى ليحكم لهما بطلباتهما، ندبت المحكمة خبيرا فى الدعوى وبعد أن أودع تقريره قضت بتاريخ ٢٦/٤/١٩٨٠ برفض الدعوى استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا بالإستئناف رقم ٣٨٦ لسنة ٣٠ ق طالبين الغاءه والحكم لهما بطلباتهما، بتاريخ ٥/٣/١٩٨١ قضت المحكمة بتأييده، طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ستة أسباب ينعى الطاعنان بالأولين منها على الحكم المطعون فيه القصور ومخالفة القانون وفى بيان اولهما يقولان أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحا بين عاقديه إلا انه غير نافذ فى مواجهة المالك، وإنهما تمسكا بأن التوكيل الصادر منهما الى المطعون ضده الأول لايتيح له تأجير أطيانهما وأن عقود الإيجار الصادرة منه غير نافذه فى مواجهتهما بإعتبارهما المالكين للأطيان المؤجرة، وإذ أعرض الحكم عن بحث هذا الدفاع وأقام قضاءه على إنتفاء غصب المطعون ضدهم من الثانى للأخير للأطيان موضوع النزاع لمجرد استئجارهم لها من المطعون ضده الأول غير المالك لها ورغم أن هذه العقود غير نافذه فى مواجهتهما يكون فضلا عن قصوره قد خالف القانون، وفى بيان السبب الثانى يقول ان الوكالة الظاهرة لا تقوم إلا إذا أثبت الغير أنه كان حسن النية فى تعامله مع مدعى الوكالة وأن المظهر الخارجى للموكل من شأنه أن يجعل الغير معذورا فى إعتقاده بوجود الوكالة دون خطأ أو تقصير منه، وهو ما لم يقم المطعون ضدهم بإثباته، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه - بالرغم من ذلك - على أن المطعون ضده الأول كان وكيلا عنهما وكالة ظاهرة فى

عقود الإيجار التى ابرمها دون ان يعنى بإستظهار توافر شروط هذه الوكالة يكون معيبا بالقصور.

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان الإيجار الصادر من شخص لايملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته وان وقع صحيحا بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصبا للعين المؤجرة ، وكان الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التصرفات التى يبرمها الوكيل خارج نطاق وكالته لا تنفذ فى حق الموكل مالم يجزها هذا الأخير ، وخروجا على هذا الأصل يعتبر الوكيل الظاهر نائبا عن الموكل فينفذ فى حقه التصرف الذى يبرمه متى ثبت قيام مظهر خارجي خاطئ منسوب الى الموكل وأن الغير الذى تعامل مع الوكيل الظاهر قد إنخدع بمظهر الوكالة الخارجى دون أن يرتكب خطأ أو تقصيرا فى استطلاع الحقيقة ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ إعتبر المطعون ضده الأول وكيلا عن الطاعنين وكالة ظاهرة فى تأجير اطيانهما بمجرد قوله « فيكفى أن يكون هناك وكالة ظاهرة لتبيح التأجير المنتج لآثاره القانونية والذى ينفى وجود الغصب » ورتب على ذلك نفاذ عقود الإيجار فى حق الطاعنين وإنتفاء غصب المستأجرين للأطيان المؤجرة بها دون أن يتثبت من توافر شروط الوكالة الظاهرة يكون معيبا بالقصور ، وإذ حجب الحكم بذلك نفسه عن بحث أثر عدم إتساع وكالة المطعون ضده الأول لتأجير الأطيان الطاعنين ثم أطلق القول بأن مجرد قيام تلك العقود ينتفى به غصب المستأجرين للأطيان المؤجرة بها يكون فضلا عن قصورة قد خالف القانون .

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق وفى بيانه يقولان أن الحكم الإبتدائى - الذى أحال الى أسباب الحكم المطعون فيه - أقام قضاءه برفض الدعوى على أن المطعون ضده السابع يستأجر الأطيان التى يضع اليد عليها معولا فى ذلك على ماأورده الخبير فى تقريره ، حال ان هذا التقرير قد إنتهى الى أن

المطعون ضده السابع يضع يده على مساحة ١٩ س بدون سند قانونى وهو مايعيبه بمخالفة الثابت بالأوراق .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن البين من مدونات الحكم الإبتدائى - الذى أحال الى أسبابه الحكم المطعون فيه - أنه بعد أن أثبت النتيجة التى خلص اليها الخبير فى تقريره وأخذ بها أورد قوله « البين من تقرير الخبير المقدم فى الدعوى والذى اطمأنت اليه المحكمة ان المدعى عليهم - المطعون ضدهم عدا الأول - يضعون اليد على الأطيان موضوع النزاع بموجب عقود إيجار صادرة من مورث المدعيين ومن المدعى عليه الأول - المطعون ضده الأول - بصفته وكيلا عن المدعيين ومفوضا عنهما بموجب خطاب تفويض صادر للمدعى عليهم من المدعى الأول - الطاعن الأول - وكذلك بصفته مالكا على الشيوع مع المدعيين فى بعض المساحات » . لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير أنه قد خلص الى أن المطعون ضده السابع يضع اليد على مساحة ١٩ س من أطيان الطاعنين دون سند قانونى، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بالنسبة للمطعون ضده السابع على مانسبه الى تقرير الخبير من قول بأن ذلك المطعون ضده يستأجر الأطيان التى يضع يده عليها يكون قد خالف الثابت بالأوراق .

وحيث إن الطاعنين ينعيان فى السبب الرابع على الحكم المطعون فيه الفساد فى الإستدلال وفى بيان ذلك يقولان أن الخبير قد خلص الى أن المطعون ضده السادس يستأجر من مورثهما الأطيان التى يضع اليد عليها واستدل على قيام العلاقة الإيجارية من مجرد ثبوت وضع يده على هذه الأطيان عند تسليمها للحارس القضائى ، وإذ كانت هذه الواقعة لا تؤدى حتما الى ثبوت قيام العلاقة الإيجارية ، فإن الحكم المطعون فيه إذ عول على هذا التقرير وحده فى إثباتها ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى يكون معيبا بالفساد فى الإستدلال .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان الثابت من تقرير الخبير أنه قد خلص الى أن المطعون ضده السادس يستأجر من مورث الطاعنين مساحة ١٤س/١ ط من أطيانهما واستدل على قيام هذه العلاقة

الإيجارية من ثبوت وضع يده على هذه الأطيان عند تسليمها الى المطعون ضده الأول مع باقي أعيان التركة التي عين حارسا قضائيا عليها ، وكان مجرد وضع يد المطعون ضده السادس على هذه الأطيان لا يفيد حتما استئجاره لها ولايؤدى الى النتيجة التي رتبها عليها تقرير الخبير ، فإن الحكم الإبتدائي - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - إذ أقام قضاءه برفض الدعوى بالنسبة للمطعون ضده السادس على سند من استئجاره لأطيان الطاعنين التي يضع يده عليها معولاً في ذلك على نتيجة تقرير الخبير وحدها يكون معيبا بالفساد في الإستدلال .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم دون حاجة الى بحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١١٧١ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٨٤س٣٥ ص٢٢٦٣)

زوال سند ملكية المؤجر بأثر رجعي لبطلانه . أثره . عدم نفاذ الإيجار الصادر منه في حق المالك إذا كان مشوبا بالغش . علة ذلك . إستخلاص توافر الغش والتواطؤ . حق لمحكمة الموضوع . شرطه . أن يكون سائغا .

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدهما الأول والثاني أقام الدعوى رقم ... لسنة ١٩٧٨ الإسماعيلية الإبتدائية على الطاعن و ... بطلب الحكم بطردهم من الشقة المبينة بالصحيفة ، وقالا بيانا لها أنهما كانا يقيمان والمرحومة والدتهما بالعقار المملوك لهما والمبين بالصحيفة والكائن بمدينة الإسماعيلية وإذ صدر أمر رئيس الجمهورية رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٩ بحظر تواجد الأجانب في منطقة القنال فقد تركا مدينة الإسماعيلية أضطرارا وفي غفلة منهما إتخذ الطاعن وآخرون إجراءات التنفيذ على العقار بالدعوى رقم .... لسنة ١٩٦٩ بيوع الإسماعيلية وحكم فيها بإيقاع البيع على مباشر الإجراءات ثم أوقع الطاعن .... الحجز التنفيذى على منقولاتها الموجوده بسكنها ووالدتهما واستوليا عليها ، وإذ استصدار

الحكم رقم ... لسنة ١٩٧٧ - تنفيذ الإسماعيلية بتاريخ ١٨ /١٢ /١٩٧٧ ببطلان حكم مرسى المزاد رقم ٢٤٠ لسنة ١٩٦٩ الإسماعيلية ومحو كل ما ترتب عليه من آثار وبذلك عادت ملكية العقار اليهما ، وإذ كان وضع يد الطاعن و .... على شقة النزاع - وهو المسكن الخاص بهما - لاسند له من القانون فقد أقاما الدعوى بطلبهما آنفا البيان . طلب ..... المطعون ضده الثالث بقبول تدخله في الدعوى منضما للمدعيين « المطعون ضدهما الأول والثاني » في طلباتهما . وبتاريخ ١٣ /١ /١٩٨٠ حكمت المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل لأداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم ، وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ ١٤ /٣ /١٩٨٢ بقبول تدخل ..... خصما منضما للمدعين في طلبهما وبطرد المدعى عليهما من الشقة المبينة بالصحيفة . استأنف الطاعن ..... هذا الحكم بالإستئناف رقم ١١٥ لسنة ٧ ق الإسماعيلية وبتاريخ ٦ /٣ /١٩٨٢ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة ابدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الإضطراب والغموض في بيان هيئة المحكمة التى أصدرته وشرحا لذلك يقول ان الثابت بصدر الحكم انه صدر بالجلسة المنعقدة علنا يوم ٦ /٣ /١٩٨٣ برئاسة المستشار .... وعضوية المستشارين ..... بينما تدون بزيله ان الهيئة التى اصدرته ووقعت على مسودته مكونة من السادة المستشارين .... و .... وانه تلى علنا بمعرفة الهيئة التى أصدرته بما يشوبه الإضطراب والغموض لمخالفة ما ورد بصدره لما ورد بزيله مما لا يمكن معه التعرّف على الهيئة التى أصدرته بالمخالفة للمادتين ١٦٧ ، ١٧٨ من قانون المرافعات .

وحيث إن هذا النعى غير صحيح ، ذلك أن الثابت من مطالعة نسخة الحكم الأصلية بأنه صدر من الهيئة المكونة من الأستاذ المستشار .... رئيس المحكمة رئيسا وعضوية السيدين الأستاذين ..... و ..... المستشارين

ثم ختم بعد منطوقه ببيان أنه نطق به من الهيئة المكونة من السيد الأستاذ..... رئيس المحكمة وعضوية الأستاذين ...... بما ينتفى معه القول بإضطراب وغموض الحكم فى بيان الهيئة التى أصدرته .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثانى من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول أن الظاهر من عرض المطعون ضدهما الأول والثانى لدعواهما انهما يحوزان الشقة وان المدعى عليهما اغتصبا حيازتهما ولذلك يطلبان طردهما حتى يتسنى لهما استرداد الحيازة انها دعوى استرداد حيازة وإذ كيفها الحكم بأنها دعوى مطالبة بأصل الحق يكون قد أخطأ فى التكييف وحجبه هذا الخطأ عن بحث شروط الحيازة من استمرار لمدة سنة وإقامة الدعوى قبل انقضاء سنة من تاريخ الغصب كما ترتب على هذا الخطأ قبول تدخل .... فى الدعوى على أن دعاوى الحيازة بإعتبارها شخصية لصيقه برافعها لايقبل فيها التدخل من غير الحائز .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانونى الصحيح ، وأن العبرة فى تكييف الدعوى بأنها دعوى بالحق هى بحقيقة المطلوب فيها والسبب القانونى الذى ترتكز عليه وكان الثابت ان المطعون ضدهما الأول والثانى طلبا فى دعواهما طرد الطاعن من الشقة وأسسا ذلك على ملكيتهما للعقار الذى تقع فيه هذه الشقة بعد زوال حكم مرسى المزاد سند ملكية الطاعن للعقار بصدور الحكم رقم ... لسنة ١٩٧٧ تنفيذ الإسماعيلية ببطلانه فإن الدعوى وفق الطلب فيها والسبب القانونى الذى استندت اليه تكون من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون التزم صحيح القانون ويكون النعى عليه غير سديد .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الإستدلال وفى بيان ذلك يقول ان الحكم استدل على حيازة المدعيين « المطعون ضدهما الأول والثانى » لعين النزاع بتوقيع الحجز على منقولاتهما فى هذه العين وهو استدلال غير سائغ لان

وجود المنقولات في مكان ما لا يعني ان مالكها يقيم فيه ، فضلا عن أنهما قدما كشفا من مصلحة الضرائب العقارية وشهادة من إدارة الكهرباء بأن الذى كان يقيم بهذه العين شخص آخر غير المطعون ضدهما الأول والثانى وطلبا إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات ذلك الا أن الحكم التفت عن دلالة هذه المستندات وعن إجابتهما الى طلبهما دون أن يورد مبررا لذلك مما يشوبه بالقصور والفساد في الإستدلال .

وحيث إن هذا النعي مردود ، ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه انه أقام قضاءه فى هذا الخصوص على ما أورده من أنه « عن السبب الأول من أسباب الإستئناف فإنه مردود عليه بما هو ثابت بمحضر الحجز الحاصل في ٢٤ / ٤ / ١٩٧٤ كطلب المستأنفين وأخوتهما ضد المستأنف عليهما الأول والثانى وقد تم الحجز على ما بعين التداعى وهى الشقة بالدور الأول العلوى على يسار الطالع بجوار السلم من منقولات على أنها منقولاتهما مما يؤكد ان المستأنفين كانا يعلمان ان عين التداعى بوضع يد المستأنف عليهما الأول والثانى وليس أجنبيا غيرهم والا ما كان اوقعا الحجز على ما بعين التداعى من منقولات على أنها ملك . للمستأنف عليهما » لما كان ذلك وكان تقدير القرائن مما تستقل به محكمة الموضوع ، وكانت القرينة التى استند اليها الحكم سائغة ومن شأنها ان تؤدى الى النتيجة التى إنتهى اليها وتكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص فلا يعيبه سكوته عن الرد على المقولات التي تمسك بها الطاعن لتأييد ادعائه بأن آخر غير المطعون ضدهما الأول والثانى كان يقيم بعين النزاع لأن فى قيام الحقيقة التى إقتنع بها وارد دليلها التعليل الضمنى المسقط لدلالة هذه المستندات كما لايعيبه التفاته عن طلب الطاعن إثبات عكس ما خلص اليه بالبينه مادام قضاؤه محمولا على قرينة تكفى لحمله وفيها الغناء عن التحقيق .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول ان عقد الإيجار الصادر من المالك الذى زال سند ملكيته يسرى فى حق المالك الذى تعود اليه ملكية العقار طالما انه دون غيره وقد تمسك الطاعن بعقد الإيجار الصادر له من المؤجر الا أن الحكم اهدر هذا العقد استنادا الى إعتقاد انه

صادر للطاعن من المستأنف الثاني ، وهو اعتقاد خاطئ إذ أن المستأنف الثاني هو ..... بينما المؤجر هو .... ، كما أهدره بقيامه على الغش والتواطؤ اضرارا بالمستأنف عليهما (المطعون ضدهما الأول والثاني) رغم ان القرينة التي استند اليها لقيام هذا الغش والتواطؤ ليس من شأنها ان تؤدى اليها فضلا عن عدم بيانه ماهية هذا الغش .

وحيث إن هذا النعي مردود ، ذلك أن عقد الايجار الصادر من المؤجر الذى زال سند ملكيته بأثر رجعي ببطلانه لا ينفذ في حق المالك إذا كان مشوبا بالغش أى بالتواطؤ بين المؤجر والمستأجر للأضرار بالمالك لأن الغش مبطل للتصرف ، ولما كان استخلاص توافر الغش والتواطؤ مما تستقل به محكمة الموضوع لتعلقة بفهم الواقع في الدعوى مادام الاستخلاص سائغا وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه ببطلان عقد الايجار سند الطاعن على ماأورده من أنه « لما كان الثابت من الأوراق ان عقد الإيجار ثابت التاريخ فى ١٤/٦/١٩٧٥ وأن المدعيين (المطعون ضدهما الأول والثاني) أقاما الدعوى ببطلان البيع الجبرى بتاريخ ٢٣/٣/١٩٧٥ حسبما هو ثابت من الحكم التنفيذى رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٧ مدني تنفيذ الإسماعيلية ، فإن المحكمة تستخلص من كون ثبوت التاريخ لعقد الإيجار لاحقا لرفع دعوى البطلان انه كان وليد غش وتواطؤ بين طرفيه خاصة وان المستأجر الذى يشغل عين النزاع هو أحد المشتريين في البيع الجبرى ومن ثم فإن المحكمة تقرر بطلان العقد المذكور وبالتالي لايصلح لان يكون سندا لوضع يد المدعي عليه الثاني (الطاعن) وتكون يده على عين النزاع يد غاصب دون سند صحيح من القانون » ...... ثم أورد الحكم المطعون فيه رداً على أسباب الاستئناف بأن عقد الإيجار باطل لقيامه على الغش والتواطؤ للأضرار بالمستأنف عليهما ومن ثم فلا وجه للإعتداد به. وكانت هذه الأسباب التى استند اليها الحكم سائغة ومن شأنها ان تؤدى الى ما رتبه عليها فلا يعيبه ما أورده فى موضع من أسبابه ان عقد الإيجار صادر من المستأنف الثاني اذ أن ذلك لايعدو ان يكون خطأ ماديا من الحكم لا يؤثر على سلامة قضائه

يؤكـــد ذلـــك ذكره اسمـــاء اشخاص هذا العقد بأنه محرر للطاعن من أخيه .....

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢٦/ ٣/ ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٨٣٣)

الوضع الظاهر . قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات اعمالها واستوفت شرائط تطبيقها . مؤدى ذلك . إعتبار التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية نافذا فى مواجهة صاحب الحق متى اسهم الأخير بخطئه - سلبا أو إيجابا - فى ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه .

(الطعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٦/ ١١/ ١٩٨٦)

إيجار ملك الغير . عدم نفاذه فى حق المالك الا بإجازته له صراحة أو ضمنا . عبء إثبات الإجاره على عاتق مدعيها . إستخلاصها . من سلطة محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ١٦٠٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ٨/ ٤/ ١٩٨٧)

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولان ان الحكم - لم يرد على دفاعهما القائم على أنهما استأجرا عين النزاع بحسن نية فى وقت كانت فيه المؤجرة ظاهرة بمظهر المالك وسلمتهما الدكانين المؤجرين دون منازعة من مورث المطعون ضدهم أو الغير .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك انه لما كان نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية فى مواجهة صاحب الحق، إنما يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متى كان هذا الأخير قد أسهم بخطئه سلبا أو إيجابا فى ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتى من شأنها أن تولد الإعتقاد والشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة . وكان البين من أوراق الدعوى ان مورث المطعون ضدهم إذ تبين

له عند تنفيذ الأحكام رقم ... مدنى بندر طنطا و.......م مدنى كلى طنطا المؤيد بالحكم رقم... قضائية طنطا بموجب محضر التسليم المؤرخ ... ان الطاعنين يشغلان دكانى النزاع بطريق التأجير من الغير بادر فورا الى رفع الدعوى المطعون فى حكمها ، فإنه لايكون قد أسهم بخطئه سلبا أو إيجابا فى ظهور المؤجره للطاعنين بمظهر صاحبه الحق على نحو يؤدى الى نفاذ عقديهما فى حق المطعون ضدهم ، ويضحى دفاع الطاعنين فى هذا الصدد على غير أساس قانونى سليم ، ومن ثم فلا يعيب الحكم المطعون فيه إلتفاته عن الرد عليه.

(الطعن رقم ٥٦٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٨٨)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ فى حق المالك الحقيقى . إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة . أثره . إعتباره تعرضا قانونيا للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعن خاصم الشركة المطعون عليها الأولى فى الدعوى رقم ٦٦٩١ لسنة ١٩٨٠ مدنى الاسكندرية الإبتدائية طالبا إلزامها بمبلغ .... جنيها تأسيساً على أنها استأجرت منه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١ / ٢ / ١٩٧٥ أرضاً فضاء بأجرة شهرية مقدارها ستون جنيها وقد تأخرت فى سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ١ / ١٠ / ١٩٧٧ حتى نهاية أكتوبر سنة ١٩٨٠ ، تدخلت الهيئة المطعون عليها الثانية خصماً فى الدعوى تأسيسا على أنها المالكة للأرض محل النزاع كما تدخل المطعون عليهما الثالث والرابع فيها بطلب رفض الدعوى على سند من أن الأرض محل النزاع مملوكة للدولة ، وبعد أن أودع الخبير الذى ندبته المحكمة تقريره حكمت بتاريخ ٢٩ / ١٢ / ١٩٨٥ برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ٢٥١ لسنة ٤٢ ق لدى محكمة استئناف الاسكندرية التى حكمت بتاريخ ٥ / ١١ / ١٩٨٦ - بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة

مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه على حدوث تعرض جدى للمطعون عليها الأولى - المستأجرة - فى الإنتفاع بالعين ورتب على ذلك أحقيتها فى التوقف عن سداد الأجرة طبقاً للبند الخامس من عقد الإيجار حال أنه يتعين على المحكمة - وهى مختصة بدعوى الملكية - أن تفصل فى تلك المسألة الأولية أو توقف الدعوى أو تضمها الى دعوى الملكية رقم ... لسنة ... مدنى الأسكندرية الإبتدائية.

وحيث إن هذا النعى سديد - ذلك أنه لما كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان إيجار ملك الغير صحيحا فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينعذ فى حق المالك الحقيقى وإذا إدعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضا قانونيا للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض ويكون هذا الإدعاء إذا كان جدياً منازعة فى استحقاق المؤجر للأجرة يتعين تصفيتها أولاً قبل الفصل فى طلب المؤجر بالأجرة المتأخرة ، وإذ كانت هذه المنازعة من إختصاص المحكمة المطروح عليها النزاع تعين عليها حسمها وإلا أمرت بوقف الدعوى حتى يبت فيها من المحكمة المختصة . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على حصول تعرض للمطعون عليها الأولى - المستأجرة - من قبل المطعون عليها الثانية إدعاء منها بأنها المالكة للأرض محل النزاع ورتب على ذلك أحقية المستأجرة فى التوقف عن سداد الأجرة حتى ينتهى النزاع على الملكية دون أن يفصل فى هذا النزاع أو يوقف الدعوى حتى يفصل فيه من المحكمة المختصة بإعتبار أن دعوى الملكية مسألة أولية لازمة للحكم فى طلب الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص٥٨٩)

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل فى منفعة الشئ . صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به . بقاء المستأجر غاصباً للعين المؤجرة مالم يجز الإجارة صاحب الحق فى التأجير .

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فيه وإن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به إلا بإجازته من هذا الأخير فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصباً للعين المؤجرة .

(الطعن ٢١٣٧ لسنة ٦٠ق - جلسة ١/٢/١٩٩٥ س٤٦ ص٣٠٢)

الإيجار الصادر من غير المالك . عدم نفاذه فى حق مالكه الا بالإجازة. تمسك الطاعن والمطعون ضده أنهما كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار انتهاء الوصاية عن المطعون ضدها واجازة الأخيرة لهذا العقد . دفاع جوهرى . التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه . قصور .

إذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضدها الأولى أقامتها بطلب الحكم ببطلان عقد الإيجار المؤرخ ١/١١/١٩٧٧ على سند من أن هذه الإجارة لا تنفذ فى حقها بإعتبارها مالكة وأنها وردت على الغير لصدورها بعد إنتهاء الوصاية لبلوغها سن الرشد وإنهاء الوصاية عليها فى ٢٨/٥/١٩٧٥ ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن مهمة الوصى - المطعون ضده الثانى - قد انتهت قبل إبرامه عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١/١١/١٩٧٧ وقد تمسك الطاعن بأنه والمطعون ضده الثانى كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار إنهاء الوصاية عن المطعون ضدها الأولى وأنهما كانا حسنا النية وقت إبرام هذا التعاقد وطبقاً لنص المادة ١٠٧ مدنى ينصرف أثر هذا العقد إلى الأصل - المطعون ضدها الأولى - فضلاً عن تمسك الطاعن بإجازة الأخير لهذا العقد وعدم اعتراضها لمدة استطالت منذ إبرام العقد فى ١/١١/١٩٧٧ حتى رفع الدعوى فى ١٩/١/١٩٨٥

رغم علمها بقرار إنهاء الوصاية في ١٩٧٥/٥/٢٨ ومن المقرر أن إجارة ملك الغير تنفذ في حق المالك بالإجازة وإذ حجب الحكم المطعون فيه نفسه عن بحث وتمحيص هذا الدفاع الجوهري الذي قد يتغير به - لو صح - وجه الرأي في الدعوى وأقام قضاءه ببطلان العقد إستناداً إلي أن إمتداد عقود إيجار الأطيان الزراعية وفقاً لحكم المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ قد غل يد الوكيل في تأجير مال موكله وقد قام المطعون ضده الثاني الوصي على المطعون ضدها الثانية بتحرير عقد الإيجار دون الحصول على إذن المحكمة في حين أن الوصاية قد إنتهت قبل إبرام هذا التعاقد وأنه متى بلغ القاصر سن الرشد فلا يكون لمحكمة الأحوال الشخصية ولاية - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة إلا في بحث كشوف الحساب المقدمة عن مدة سابقة على إنتهاء الوصاية ، كما أن الإمتداد القانوني لعقود الأطيان الزراعية وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي مردة أحكام هذا القانون المتعلقة بالنظام العام ولا يحول دون تطبيق حكم المادة ٥٥٩ من القانون المدني التي تجيز لمن يملك حق الإدارة أن يعقد إيجاراً لمدة لاتزيد على ثلاث سنوات إذ يمتد العقد بعد انقضاء تلك المدة وهو ما يتفق مع ما جاء بعجز المادة ٥٥٩ مدني بتطبيق نصوص القوانين الأخرى التي تقضي بغير ذلك ولا يغل قانون الإصلاح الزراعي حق الوكيل في التأجير مما يعيب الحكم .

(الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٣/ ٤/ ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٣١)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي . إقامة الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة . أثره . اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي ، وإذا ادعى الغير أنه

المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يرفع المؤجر التعرض .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س٤٦ ص١٠٣١)

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل في منفعته صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به إلا بالإجازة . تخلف ذلك . أثره . اعتبار المستأجر غاصباً للعين المؤجرة .

المقرر - أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته وإن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له فى الإنتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصباً للعين المؤجرة .

(الطعن ٣٩٣٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/١/٤ س٤٧ ص٨٩)

عقد الإيجار الذى يبرمه الوصي مشاهرة والوارد على عين خالية دون إذن المحكمة . نشوئه صحيحاً منتجاً لآثاره خلال هذه المدة . وروده على مكان خاضع لقوانين إيجار الأماكن . أثره . امتداده إلى أجل غير مسمى . مؤداه . لا يجوز للقاصر طلب عدم نفاذ العقد بعد إنتهاء مدته الإتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد . علة ذلك .

النص فى المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٥٢ قد جرى على أنه لا يجوز للوصى إلا بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات فى الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة فى المبانى وكذا لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية قد أجرت عين النزاع إلى الطاعن بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨١/٨/١ «مشاهرة» وفى الحدود المقررة قانوناً دون حاجة إلى إذن محكمة الأحوال الشخصية ، بما لازمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره خلال هذه المدة طبقاً للقواعد

العامة التى تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار . وإذ ورد هذا العقد على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن فإنه يمتد إلى أجل غير مسمى بعد انقضاء هذه المدة المشار إليها ، لأن امتداد العقد فى هذه الحالة ليس مرده الإتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر أن يطلب عدم نفاذ هذا العقد بعد إنتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغة سن الرشد ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى بطلان هذا العقد وعدم نفاذه فى حق القاصر لصدوره من الوصية - المطعون ضدها الثانية - لمجرد أنها أبرمته دون إذن محكمة الولاية على المال رغم أن مدته الإتفاقية لا تجاوز شهراً واحداً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ٢٢٥٩ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/٣/١١ س٤٧ ص٤٤٨)

الإيجار الصادر من غير المالك أو من ليس له حق التعامل فى منفعته. صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به إلا بإجازته .

(الطعن ١٨٧٤ لسنة ٥٩ق - جلسة١٩٩٧/٥/١٥ لم ينشر بعد)

إيجار ملك الغير . صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . مناطه . تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر وعدم إدعاءه تعرض المالك له فيه.

(الطعن ٣٣٦٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١ لم ينشر بعد)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . عدم نفاذه فى حق المالك إلا إذا أقره صراحة أو ضمناً .

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر - أن إيجار ملك الغير ينفذ فى حق المالك بإجازته بحيث إذا تمسك المستأجر بإجازه المالك للعقد وعدم اعتراضه عليه لمدة طويلة تعين على المحكمة تمحيص هذا الدفاع لكونه دفاعاً جوهرى يتغير ببحثه إن صح وجه الرأى فى الدعوى كما أنه

ولكن كان من الأصل في العقود أنها تنفذ في مواجهة عاقديها وأن صاحب الحق لا يلتزم بما يصدر عن غيره من تصرفات بشأنها إلا أن المشرع إعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لإعتبارات توجبها العدالة وحماية لحركة التعامل في المجتمع مؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسهم بخطئه سلباً أو إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق .

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٢/٤/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

تأجير المال الشائع :

تأجير المال الشائع . وحق الأغلبية المطلقة للشركاء . الإيجار الصادر من أحدهم للعين كلها أو لجزء مفرز منها . صحيح نافذ بينه وبين المستأجر عدم سريانه في حق باقي الشركاء .

إذ كان مفاد المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء ، فمتى صدر الايجار للعين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة ، فإن الإيجار وإن وقع صحيحا ونافذا فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الاجاره طالما لم يقرروها صراحة أو ضمنا ، إعتبارا بأن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير ، فيحق لهؤلاء الشركاء ان يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أي جزء منها مهما صغر دون إنتظار نتيجة القسمة .

(الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ق - جلسة ٢١/١٢/١٩٧٧س٢٨ص ١٨٤٦)

إقامة الدعوى بإخلاء المستأجر من أحد ورثة المؤجر . د فع المستأجر بعدم قبول الدعوى لعدم اقامتها من الورثة مجتمعين

لاسند له . إعتبار المدعى وكيلا عن باقى الورثة فى إدارة المال الشائع طالما لم يعترض أحد منهم على ذلك . عدم التزام المحكمة بالرد على هذا الدفع . علة ذلك .

مفاد المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى ان الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ، بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون ان إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك . وإذ تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم . لما كان ذلك وكان الثابت ان عقد الإيجار مبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليه الذى توفى وإنتقلت ملكية العين المؤجرة الى ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه ، وكان رفع الدعوى الماثلة بطلب الإخلاء لتغيير الإستعمال يندرج ضمن إدارة المال الشائع وكان أيا من ورثة المؤجر الأصلى لم يعترض على إنفراد المطعون عليه برفعها فإن ذلك يحمل على إعتباره وكيلا عنهم فى إقامتها ، وهو ما يكفى بذاته لإكتمال صفته ويكون الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل صفة غير وارد . لما كان ماتقدم وكان الدفاع الذى تلتزم المحكمة تحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجوهرى الذى يكون من شأنه لو محص تغير وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه لايعيب الحكم إغفاله الرد على الدفع المشار اليه .

(الطعن رقم ٥٧٠لسنة ٤٤ق – جلسة ٢١/ ٦/ ١٩٧٨س٢٩ص ١٥٠٥)

المال الشائع . تأجيره حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة . عقد الايجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف عدم سريانه فى حق الباقين الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا .

مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدنى ان حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ، ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك أكثر من نصف الأنصباء ، وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لا

يسرى فى مواجهة باقى الشركاء الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، وأنه يترتب على عدم سريان الايجار من أحد المشتاعين فى مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الايجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالى فى اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون اذا كان قد وضع يده بالفعل على العين ولما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه أسس قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى القاضى بازالة التعديلات التى أجراها الطاعن بالعين المؤجرة على سند من القول بأن العقار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليهما قد قسم قسمة مهايأة شملت بعض أجزائه بمقتضى الاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ الذى نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما وطريقة تحصيل ما اختص به كل منهما ، ونصا فيه على أن يقوم الطرفان مناصفة بمصروفات اصلاح العقار والتحسينات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة ، وبقيت أجزاء من العقار - من بينها مدخل المنزل والجزء المتبقى من الحجرة التى كانت معدة للبواب والتى ضم بعضها الى الشقة الكائنة بالدور الأرضى - ظلت شائعة دون قسمة ومخصصة لخدمة العقار بأكمله وقام المطعون عليه الثانى فى تاريخ لاحق للاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ منفردا بتأجير هذا الجزء للطاعن الذى ضمه لمطعمه واذ اعترض المطعون عليه الأول المالك لنصف العقار على التأجير والضم فانهما لا يسريان فى حقه ويجوز له الزام الطاعن باعادة الجزء الشائع الى حالته الأولى بما يجعله منفصلا ومستقلا عن باقى المحل المؤجر له بموافقة الشريكين .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/١ س ٢٩ ص ٣٧٥)

تعدد ملاك العين المؤجرة . حق من يملك أغلبية الأنصبة فى طلب انهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة .

النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على أنه « إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم » يدل - وعلى ماأفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المدنى - على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع ، فإنه إذا إتفقت الأغلبية على إختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى

الإدارة ، أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجره فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الانصباء فيها ان يطلب إنهاء الايجار بوصفه من أعمال الإدارة .

(الطعن رقم٩٣٩لسنة ٤٥ق - جلسة ١٢/ ٥/ ١٩٧٩س٣٠ع٢ ص ٣٣٢)

حق الشريك المشتاع على حصته ، نطاقه ، القضاء بطرد الوارث من العين المملوكة للمورث لثبوت وفاته وهي في حيازته وان استقلال الوارث بحيازتها فيه اضرار بحقوق باقي الورثة. لاخطأ .

للشريك على الشيوع طبقا للمادة ٨٢٦ من القانون المدنى ان يتصرف فى حصته وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها الا أنه لما كان ذلك مشروطا بألا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن مورث الطرفين كان يتخذ من عين النزاع مركزا لادارة أعماله وأمواله وأنها ظلت فى حيازته حتى وفاته وان حيازتها انتقلت بوفاته الى جميع الورثة وان أموال الشركة إذ وضعت تحت الحراسة القضائية فقد تعين الابقاء على عين النزاع مقرا لادارتها ورتب على ذلك ان فى اتخاذ الطاعن منها مقرا لأعماله اضرارا بحقوق باقى الورثة فانه يكون صحيحا فيما قضى به من طرد الطاعن من عين النزاع .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٩س ٣٠ص ٤٩٦)

تأجير المال الشائع . حق لأغلبية الشركاء نيابة عن الأقلية فى حدود ثلاث سنوات . حق الأخيرين فى طلب انهاء العقد بالنسبة لنصيبهم فيما يجاوز هذه المدة . لا يغير من ذلك حسن نية المستأجر .

النص فى المواد ٨٢٧ و٨٢٨ و ٥٥٩ و ٧٠١ من القانون المدنى يدل على ان حق تأجير المال الشائع بإعتباره من أعمال الإدارة كما يكون

للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية فى هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لاتنفذ هذه الإجارة فى حق الأقلية الا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقدت اجارة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة اليها الى هذا الحد . إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز إعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية التى يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدى وذلك بطريق التنفيذ العينى مادام ممكنا بإنهاء عقد الإيجار المنصب عن نصيبهم بعد إنتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر بإعتقاده ان المؤجر له هو صاحب الحق فى تأجير العين مادام انه لم يقع من صاحب الأغلبية مايضفى على ذلك المؤجر من المظاهر مايوحى الى المستأجر بأنه هو صاحب الحق فى التأجير إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئا فلا يحق له الإفادة من خطئه فى مواجهة المستأجر .

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ق - جلسة ٣١/٥/١٩٨٠س ٣١ ص ١٦٢٨)

ثبوت حق ادارة المال الشائع للشركاء مجتمعين أو لأغلبيتهم المطلقة دون سواهم . المادتان ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى . مؤداه .

لما كانت ادارة المال الشائع طبقا لصريح نص المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنى لا تكون إلا للشركاء مجتمعين أو فى القليل للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الإنصباء ، ولا تثبت لسواهم ، فيحق لباقى الشركاء فى إعتبار الإيجار الصادر من أحدهم غير قائم بالنسبة لهم فى حصصهم بل وفى حصة الشريك المؤجر ذاته وبإعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين ، فإذا ما إنتقلت ملكية الشريك المؤجر الى باقى الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد ، إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق ان عقد الإيجار المؤرخ ..... محل النزاع - صادر لصالح المطعون ضده من أحد الورثة لشريك كان يملك نصف الأنصبة شيوعا فى العقار الكائن به شقة النزاع ، فإن هذا العقد حتى لو إقترن بموافقة باقى الورثة

لا يكون صادرا من أصحاب اغلبية الإنصباء ، ولايسرى فى حق الطاعن بإعتباره مالكا على الشيوع للنصف الآخر سواء فى حصته أو فى حصة شريكه والتى يملك الطاعن فى كل ذرة من ذراتها ، وتكون ملكية حصة الشريك هذه قد انتقلت الى الطاعن بعد الشراء غير محملة بعقد الإيجار المشار اليه حتى ولو كان له تاريخ سابق على إنتقال الملكية ما لم يكن الطاعن قد ارتضاه صراحة أو ضمنا ، وهو الأمر الذى تخلو منه أوراق الدعوى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢٢ / ١٢ / ١٩٨٢س ٣٣ ص ١٢٣٥)

إدارة أحد الشركاء المال الشائع دون اعتراض من الباقين . أثره . إعتباره وكيلا عنهم . مثال فى إيجار .

المقرر عملا بالمادة ٣/٨٢٨ من القانون المدنى بأنه إذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، ولما كان تأجير المال الشائع عملا من أعمال الإدارة وكان ما يهدف اليه المطعون ضده الثانى بدعواه هو الزام الطاعن بتحرير عقد إيجار له عن عين النزاع وإذ كان الطاعن لاينازع فى انه القائم على إدارة العقار الكائن به عين النزاع دون باقى الشركاء على الشيوع فإن الدعوى تكون قد وجهت الى من له صفة .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٨ق - جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٨٢س ٣٣ ص ٣٧١)

إعتبار الإيجار من أعمال الإدارة م ١/٧٠١ مدنى . أثره . لمتولى ادارة المال الشائع حق تأجيره اتساع سلطته لحق التقاضى فيما قد ينشأ عنه .

لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدنى قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ومن ثم فإيجار المال الشائع يدخل فى سلطة متولى ادارته من الشركاء ويدخل فى سلطته تبعا لذلك حق

التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصح أن يكون مدعيا عليه فيها .

(الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٤٠ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ٩٣٤)

إدارة المال الشائع . حق للشركاء مجتمعين تولى أحدهم الإدارة دون إعتراض الباقين . إعتباره وكيلا عنهم . مثال فى إقامة دعوى اخلاء مستأجر .

مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنى ان إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم . وكان رفع الدعوى بطلب الإخلاء للتأجير من الباطن يندرج ضمن إدارة المال الشائع فإن اقامة الدعوى من أحد الشركاء دون اعتراض من باقى الشركاء على إنفراده برفعها يحمل على إعتباره وكيلا عنهم فى إقامتها وهو مايكفى بذاته لإكتمال صفته فى إقامة الدعوى .

(الطعن رقم ١٥٠٧ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢ / ١ / ١٩٨٤س ٣٥ ص ١٩٦)

إتفاق الأغلبية على إختيار مدير لإدارة المال الشائع أو تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين . أثره . إعتباره وكيلا عنهم تنفذ فى حقهم اعمال الإدارة المعتادة التى تصدر منه .

مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدنى يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى - على أنه إذا كان الأمر متعلقا باعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه إذا إتفقت الأغلبية على إختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة ، أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم وتنعقد اعمال الإدارة المعتادة التى تصدر عنه فى حق الشركاء .

(الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٤٠ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ٩٣٤)

م ٥٦٠

الحراسة القضائية. نيابة قانونية وقضائية. تحديد نطاقها بمقتضى القانون. الحارس القضائى على العقار اعتباره نائبا عن ملاكه. إجازته لعقد ايجار ابرمه أحد الشركاء مجتمعه صحيحا ونافذا.

الحراسة القضائية نيابة قانونية وقضائية. ذلك ان القانون هو الذى يحدد نطاقها والقضاء هو الذى يسبغ على الحارس صفته تاركا تحديد نطاق مهمته للقانون، ومن ثم يعتبر المطعون ضده الثانى نائبا عن ملاك العقار ويعتبر العقد الأخير - بعد إجازته منه بصفته حارسا قضائيا وكأنه صدر من جميع الشركاء فى الملكية ويكون نافذا عملا بالمادة ٨٢٨ من القانون المدنى.

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٨٤س ٣٥ ص ٦٩٤)

تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة من الشركاء عدم سريان الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمناً. أثر ذلك.

النص فى المادة ٨٢٧ من القانون المدنى على أن « تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد إتفاق يخالف ذلك والنص فى المادة ٨٢٨ من هذا القانون على أن ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء، فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة، ولها ان تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، وللأغلبية أيضا ان تختار مديرا ..... وإذ تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم » يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك أكثر من نصف الأنصباء وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبه لا يسرى فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا إرتضوه صراحة أو ضمنا

وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين فى مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الايجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالى فى إعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذ كان قد وضع يده بالفعل على العين .

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٨٤س ٣٥ ص ٦٩٤)

حقوق الشركاء فى إدارة المال الشائع . عدم تأثرها بمجرد رفع دعوى بفرض الحراسة عليه . بقاءها خاضعة للقواعد القانونية المنظمة لها . صدور الحكم بفرض الحراسة . أثره . ثبوت الصفة للحارس وتقرير سلطته فى إدارة هذا المال .

حقوق الشركاء فى إدارة المال الشائع لا تتأثر بمجرد رفع الدعوى بطلب فرض الحراسة القضائية عليه ، وإنما تبقى خاضعة للقواعد القانونية التى تنظمها الى يوم صدور الحكم بفرض الحراسة ، وتثبت للحارس بمقتضى هذا الحكم صفته وتتقرر سلطته فى إدارة هذا المال من يوم صدوره . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه ، على ماتدل عليه اسبابه ، قد أقام قضاءه بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها السابعة للطاعن على مجرد انه ابرم فى تاريخ تال لرفع الدعوى بطلب فرض الحراسة القضائية على العين محل النزاع ، وانه كان يتعين على هذه الأخيرة وقد رفعت الدعوى المذكورة الا تباشر اى عمل تتأثر به عناصر الشركة من محل وجدك فإنه يكون قد خالف القانون وحجبه ذلك عن بحث الأسباب التى استندت اليها المطعون ضدها الأولى بصفتها فى طلب عدم نفاذ عقد الإيجار فى حقها، وطرد الطاعن من العين المذكورة وهو ما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٢١١ لسنة ٥٣ق - جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٨٤)

الأصل فى إدارة المال الشائع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان تكون للشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ، فإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم .

(الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٥٠ق - جلسة ٣١ / ١٠ / ١٩٨٤)

النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على أنه « ١ – ....
٢ – .... » يدل – وعلى ماأفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المدنى – على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه إذا إتفقت الأغلبية على إختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة ، أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، فإذا إعترض على إدارته بعض الشركاء فيكون ذلك بمثابة عزل له من الوكالة الضمنية ، فإذا كان الباقى من الشركاء ممن لم يعترضوا على إدارته هم الأغلبية بحسب حصصهم فى المال الشائع – ويدخل فى ذلك حصته هو – يضحى الشريك متوليا الإدارة بإعتباره معينا من قبل الأغلبية فقط فتسرى اعمال إدارته فى حق المعترضين على أساس انه يمثل الأغلبية .

(الطعن رقم ١٦٣٠ لسنة ٥٢ق – جلسة ٦/٣/١٩٨٥)

تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء . تولى أحدهم تأجيره دون اعتراض الأغلبية اعتباره وكيلا عن الأغلبية ونائبا عن الأقلية المعترضة . نفاذ الإيجار فى حقهم جميعا لمدة ثلاث سنوات . ورود الإيجار على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن خضوعه لقواعد الإمتداد القانونى . أثره . عدم أحقية باقى الشركاء فى المطالبة بعدم نفاذه فى حقهم بعد إنقضاء مدة الثلاث سنوات . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٠/٦/١٩٨٦)

المال الشائع . إدارته من أحد الشركاء المشتاعين دون إعتراض الباقين . إعتباره وكيلا عنهم . م ٨٢٨/٣ مدنى .

(الطعن رقم ١٨٩٤ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٦/٢/١٩٨٧)

قضاء الحكم بطرد المطعون ضده من عين النزاع لعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر له من أحد الشركاء فى حق الباقين اصحاب الأغلبية فى المال الشائع . النعى عليه بإغفاله الرد على صورية العقد . غير منتج .

(الطعن رقم ٦٢٥ لسنة ٥٣ق – جلسة ٢٦/٣/١٩٨٧)

إدارة المال الشائع . حق الشركاء مجتمعين . تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض الباقين . إعتباره وكيلا عنهم . المادتان ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدني .

(الطعن رقم ١٤٥٤ لسنة ٥٠ق – جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٨٧)

إدارة أحد الشركاء المال الشائع دون إعتراض من الباقين . إعتباره وكيلا عنهم . م ٨٢٨ / ٣ مدني . مثال بشأن طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ق – جلسة ٨ / ٦ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٧٨٥)

إدارة المال الشائع حق للشركاء مجتمعين . تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض من الباقين . إعتباره وكيلا عنهم . حق كل شريك في حفظ المال الشائع . م ٨٣ مدني .

(الطعن رقم ١٤٤٣ لسنة ٥٠ق – جلسة ١١ / ١١ / ١٩٨٧)

تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة . عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف . عدم سريانه في حق الباقين الا برضائهم صراحة أو ضمنا . مؤدى ذلك .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٥٠ق – جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٨٧)

ادارة المال الشائع المادتان ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدني . إقامة إحدى الشركات في الشيوع دعوى الإخلاء للغصب – وهي من أعمال الإدارة دون اعتراض الباقين . إعتبارها وكيلة عنهم .

(الطعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥٠ق – جلسة ٢٤ / ١٢ / ١٩٨٧)

المالك على الشيوع . حقه في ان يستأجر العقار أو جزء منه من باقي الملاك .

(الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٠ق – جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٨٧)

م ٥٦٠

إدارة المال الشائع. حق للشركاء مجتمعين . تولى أحدهم الإدارة دون إعتراض الباقين . إعتباره وكيلا عنهم المادتان ٨٢٧ ٨٢٨ مدنى.

مؤدى المادتين ٨٢٧ و ٨٢٨ من القانون المدنى أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك واذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين أعد وكيلا عنهم .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ٢١ / ١ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ١٢٦)

المالك على الشيوع . جواز استئجاره العقار أو جزء منه من باقى الشركاء.

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يجوز للمالك على الشيوع فى العقار ان يستأجره من باقى شركاؤه أو يستأجر جزءاً منه إذ ليس هناك ما يمنعه قانونا من ابرام عقد ايجار معهم عن هذا العقار الشائع .

(الطعن رقم ٨٠٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣ / ٤ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ٦٥٠)

وحيث أن الطعن أقيم على سبب واحد ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع من وجهين حاصل الأول منهما أنه دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل صفة لأن المطعون ضده الأول ليس هو المؤجر الوحيد للشقة الكائنة بها حجرة النزاع لصدور عقد الإيجار منه وأخوته الى شركة تراد سيك السويسرية المستأجرة إلا أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفع بمقالة أن عار من الدليل لعدم تقديم مايؤيده من وجود أخوة للمطعون ضده الأول كانوا طرفا فى عقد الإيجار فضلا عن أن طلب الإخلاء مقرر للمؤجر بصرف النظر عن كونه مالكا لعين النزاع كلها أو بعضها أو غير مالك لها فى حين أن الثابت من عقد الإيجار الصادر الى الشركة المستأجرة بتاريخ ١ /٣/ ١٩٧٥ أن المؤجر فيه هو المطعون ضده الأول وأخواته مما كان يوجب إقامة الدعوى من المؤجرين جميعا طبقا للمادة ٥٦٤ من القانون

المدنى ، كما أن قول الحكم بأن طلب الإخلاء مقرر للمؤجر سواء كان مالكا أو غير مالك يؤدى الى صحة دفعه لعدم اختصاص أخوة المطعون ضده الأول المؤجرين معه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ / ٣ من القانون المدنى ان إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، ولما كان تأجير المال الشائع عمل من أعمال الإدارة وكان مايهدف اليه المطعون ضده الأول من إقامة دعواه بإخلاء الطاعن من عين النزاع هو تمكين المستأجرة لها شركة ترادسيك من الإنتفاع بها ، وكان الطاعن لاينازع فى أن المطعون ضده الأول هو القائم على إدارة العقار الكائن به عين النزاع دون باقى الشركاء على الشيوع ، وكان أيا من هؤلاء الشركاء لم يعترض على إنفراده بإقامة الدعوى مما يحمل من جانبهم على إعتباره وكيلا عنهم فى إقامتها وهو ما يكفى لتوافر الصفة له فى هذا الشأن فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير كامل ذى صفة يكون قد إنتهى صحيحا فى نتيجته وحسبه ذلك فلا مؤدى الى نقضه لما ورد بأسبابه فى هذا الخصوص من تقريرات خاطئه اذ ان لمحكمة النقض تصحيح ما وقع فيه من خطأ ومن ثم يضحى النعى عليه بهذا الوجه غير منتج .

(الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٧ / ١١ / ١٩٨٨)

وحيث أن الطعن أقيم على سببين نعى الطاعن بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول أن الحكم قضى برفض الدفع المبدى منه بعدم قبول الدعوى لإنفراد المطعون ضده بإقامتها دون باقى ورثة المؤجر على سند من انه يعد وكيلا عن باقى الورثة فى إدارة المال الشائع طالما لم يعترض أحد منهم على ذلك ، بعد أن يتحقق من قيام تلك الوكالة الضمنية التى افترضها والتى يقع عبء اثباتها على من يدعيها .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنى - وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ،كما ان طلب اخلاء العين المؤجرة لايعدو أن يكون عملا من أعمال الإدارة . لما كان ذلك ، وكان الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وخلص الى توافر صفة المطعون ضده فى رفع الدعوى بإعتباره أحد ملاك العقار على الشيوع دون ان يعترض أحد من باقى الورثة على ذلك ، ومن ثم يعتبر وكيلا عنهم ، فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣١١١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٨)

اقامة الدعوى باخلاء المستأجر من أحد ورثة المؤجر . اعتباره وكيلا عن باقى الورثة فى ادارة المال الشائع طالما لم يعترض أحد منهم على ذلك . لا يغير من ذلك تحصيل الأجرة بمعرفة وارث آخر . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٠١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة . الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة . أثره . عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء الا برضائهم صراحة أو ضمنا. علة ذلك.

(الطعن رقم ٧٦٨ لسنة ٦٠ق - جلسة ٤ / ٣ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تأجير المال الشائع .حق للأغلبية المطلقة للشركاء . تولى أحدهم تأجيره دون اعتراض الأغلبية . اعتباره وكيلا عن الأغلبية نائبا عن الأقلية المعترضة نفاذ الإيجار فى حقهم جميعا لمدة ثلاث سنوات . ورود الإيجار على مكان خال خاضع لقوانين ايجار الأماكن . خضوعه لقواعد الامتداد

القانونى . أثره . عدم أحقية باقى الشركاء فى المطالبة بعدم نفاذه فى حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٦١٤ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠ لم ينشر بعد)

المال الشائع . ادارته من أحد الشركاء دون اعتراض الباقين . اعتباره وكيلا عنهم . الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء الا برضائهم صراحة أو ضمنا . م ٣/٨٢٨ مدنى .

(الطعن رقم ٣٥٧٠ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٥/١٧ لم ينشر بعد)

تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء . تولى أحدهم تأجيره دون اعتراض الباقين . اعتباره نائبا عن الأقلية المعترضه . مؤداه . نفاذ الإيجار فى حقهم جميعا وملزما لهم سواء من رضى منهم أو من لم يرض . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢ لم ينشر بعد)

ادارة المال الشائع . حق للشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك . تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين . اعتباره وكيلا عنهم . المادتان ٨٢٧ و ٨٢٨ مدنى . طلب اخلاء العين المؤجرة عمل من أعمال ادارة المال الشائع .

(الطعن رقم ١٦٧٨ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٥/٧/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٤١٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٥/٣ لم ينشر بعد)

وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع. عدم أحقية باقى الشركاء فى انتزاع هذا القدر منه . علة ذلك .

(الطعن ٤٩٣٤ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٩/٤/٢٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٩١ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٥/٥/٢٤)

تمسك المتدخلة برفض دعوى فسخ عقد الإيجار استناداً لوضع يدها على عين النزاع وانتفاعها بها بصفتها مالكة لحصة شائعة في العقار الكائنة به . مؤداه . قيام مصلحتها في التدخل . أثره . وجوب الفصل في هذا الطلب قبل الحكم في الدعوى الأصلية . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول تدخلها استناداً إلى أنها ليست طرفاً في عقد الإيجار محل دعوى الفسخ دون أن يعرض لدفاعها آنف البيان . خطأ وقصور .

(الطعن ٤٩٣٤ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٩/٤/٢٨)

انفراد المالك على الشيوع بوضع يده على جزء من العقار الشائع . أثره . حق باقي الشركاء ينحصر في طلب القسمة أو مقابل الإنتفاع . مخالفة ذلك . خطأ . علة ذلك . (مثال)

(الطعن ٥٨٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة . عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف . عدم سريانه في حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً . أثر ذلك .

(الطعنان ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

قضاء الحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ عقد إيجار المطعون ضده الأول رغم صدوره ممن لا يملك أغلبية أنصباء العقار الشائع وببطلان عقد الطاعنة الأسبق إلى الوجود . خطأ في تطبيق القانون .

(الطعنان ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

وضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع . عدم أحقية باقي الشركاء في إنتزاع هذا القدر منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة ويقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الإنتفاع . شرطه . أن لا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة أو محلاً لعقد ينظمها أو ينظم انتقالها بين الشركاء . علة ذلك.

من المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن المالك على الشيوع متى وضع يده على جزء مفرز من العقار فلا سبيل لانتزاعه منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة وإنما يقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الإنتفاع لا يعدو أن يكون ترديداً للقواعد العامة التي تحمى الحائز الذى يستند إلى سبب صحيح حين تتوافر في حيازته كافة الشروط القانونية لحماية الحيازة . فلا تسلب الحيازة استناداً إلى مجرد الارتكان إلى أصل الحق ، كما تضمن هذا المبدأ بياناً لدعاوى أصل الحق التي يجوز رفعها فحصرها إما في القسمة أو مجرد طلب مقابل الانتفاع عن الجزء الزائد عن النصيب لأن الشريك المشتاع مالك لكل ذرة في المال الشائع ، إلا أن كل ذلك مشروط بأن تكون حيازة الشريك المشتاع الذى يضع يده على جزء مفرز حيازة مشروعة جديرة بالحماية ، فإن كانت وليدة اغتصاب أو غش أو معيبة بأى عيب تعين إهدارها حماية لحق باقي الشركاء في الحيازة ، كما يشترط لإعمال هذا المبدأ ألا تكون حيازة الشريك المشتاع محلاً لعقد ينظمها ولا أن يكون انتقال الحيازة بين الشركاء داخلاً في نطاق إعمال هذا العقد وبسببه إذ يتحتم على الشركاء في هذه الحالة إعمال أحكام العقد والالتجاء إلى دعواه ويمتنع عليهم الإحتكام إلى قواعد الحيازة ، لأن العقد هو قانون المتعاقدين وشريعتهم .

(الطعن ١٦٠ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ لم ينشر بعد)

المالك على الشيوع الحائز للعقار . حقه في تأجير جزء منه لأحد الشركاء المشتاعين أو الغير . المستأجر منه حائز عرضى لحسابه . مؤداه . بقاء العين المؤجرة في حيازته . التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإجازة . م٥٦٠ مدني .

(الطعن ١٦٠ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٧لم ينشر بعد)

المشترى لحصة شائعة في العقار الشائع . ليس له طلب التسليم مفرزاً . علة ذلك .

(الطعن ١٦٠ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٧لم ينشر بعد)

شراء المستأجر للعين المؤجرة حصة شائعة في العقار . أثره . بقاء عقد الإيجار نافذاً قبل المستأجر بشروطه .

(الطعن ١٥١٠ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٤لم ينشر بعد)

مادة ٥٦١

يجوز ان تكون الاجرة نقودا ، كما يجوز ان تكون أى تقدمه أخرى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦١ ليبى و٥٢٩ سورى و٧٣٦ عراقي و٤٥٦ سودانى و ٥٣٦ لبنانى ٧٢٩ تونسى و ٥٦٤ كسويتى و٧٤٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية:

« الأجرة قد تكون نقودا كما هو فى الغالب ولكن قد تكون شيئا آخر غير النقود كجزء من المحصول أو الانتفاع بشئ آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (مقايضة انتفاع بانتفاع) أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر، وهذا خلاف الثمن فى البيع فانه يجب ان يكون نقدا كما تقدم».

أحكام القضاء:

« إذا نص فى عقد الايجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر أنه زرعه زائدا على الأصل المؤجر له ، فإن المعول فى تقاضى أجرة هذا الزائد هو على مساحته بعد إجرائها فعلا وعلى الفترة التى زرع فيها فقط وتحقيق ذلك أمر موضوعى ، فإن إعتمدت محكمة الموضوع فى قرارها بشأنه على العرف فإنه تحرى العرف فى ذاته أمر من أمور الموضوع التى لاشأن لمحكمة النقض فيها ، وإن إعتمدت فيه على ما قدم اليها من مستندات مؤيدة لها لما أرتأته فحكمها سليم لا غبار عليه » .

(الطعن رقم ٢٦ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

م ٥٦١

إذا كانت محكمة الموضوع ، وهي بسبيل تفسير الشرط الوارد في عقد الايجار وتصرف مقصود العاقدين منه ، لم تقل عينا قيمة الأجرة ثم علقا زيادتها أو نقصها على شرط بل اعتبرت أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها وأن العاقدين إتفقا على طريقة خاصه لتعيينها أساسها سعر القطن بحسب ما يتقرر في البورصة بإعتبار أنها الوسيلة المألوفة أو بأية طريقة أخرى تقوم مقامها فلا معقب على حكمها ولا يقدح فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت ان كانت زراعة القطن ممنوعه فى منطقه التأجير وكانت بورصة القطن معطلة مادامت عبارة الشرط تحتمل المعنى الذى فسرته به المحكمة من حيث ربط الأجره بثمن القطن ، باعتبار أنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الإقتصادية ، دون نظر الى إمكان زراعته فعلا في الأرض المؤجرة أو فى المنطقه الواقعه فيها أو عدم زراعته » .

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ١٥ق - جلسة ١٣/٦/١٩٤٦)

« ... وحكم القانون المدني الملغي أو القائم أنه اذا تعذر عند التعاقد الإتفاق على الأجرة بأن حاول المتعاقدان الإتفاق عليها ولم يستطيعا فإن الإيجار يكون باطلا لإنعدام ركن من أركانه فإذا إنتفع المستأجر في هذه الحالة بالعين المؤجرة مدة من الزمن التزم بدفع التعويض عن هذا الانتفاع .

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ق - جلسة ٢٣/١٢/١٩٦٥)

تحديد أجرة العين المؤجره . عدم جواز استقلال المؤجر بذلك. تفويض المؤجر في زيادة الأجرة أثناء مدة الإيجار لظروف مبرره. عدم جوازه إلا إذا قبل المستأجر هذه الزيادة أو صدر حكم بإعتمادها .

لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفرده ، بل يجب الإتفاق عليها بينه وبين المستأجر كما لا يجوز تفويض المؤجر فى زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة أو صدر حكم قضائى بإعتمادها.

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٨/١٢/١٩٧٤س ٢٥ ص ١٤٧٢)

م ٥٦١

تنازل وكيل المؤجرة عن أجرة العين . ثبوت أنه كان مقابل تنازل المستأجر عن عقد الإيجار لتمكين الوكيل من هدم العقار وإقامة بناء جديد . لا يعد تبرعا منه للمستأجر . جواز أن تكون الأجره تقدمه أخرى غير النقود .

إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه إستخلص من التوكيل الصادر من الطاعنة المؤجرة لزوجها ومن الإقرار الصادر منه للمطعون عليه- المستأجر - أن ما تضمنه الإقرار من تنازل عن أجرة عين النزاع لحين إقامة البناء الجديد بدلا من العقار المطلوب هدمه، كان بمقابل تمثل فى تنازل المطعون عليه عن عقد استئجاره للشقه التى كان يشغلها بالعقار المذكور ليتمكن الوكيل من هدمه وبيع انقاضه وإقامة بناء جديد يغل دخلا أكبر وكان هذا الذى إستخلصه الحكم يتفق وعبارات سند الوكالة والإقرار وفى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تامة فى تحديد نطاق الوكاله وبيان ما قصده المتعاقدان منها مستعينة فى ذلك بعبارات التوكيل وظروف الدعوى وملابساتها ، وإذ كان من الجائز وفقا للمادة ٥٦١ من القانون المدنى أن تكون الأجرة تقدمه أخرى غير النقود ، فان النعى بأن إقرار الوكيل تضمن تبرعا لا يملكه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٨٠س ٣١ ص ٦٢٢)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر . عدم انتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد . إبرامه لإعتبارات تتعلق بشخص المستأجر . ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر على السواء . علة ذلك . المادتان٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال . بشأن معمل أسنان .

(الطعن ٢٤٥٣ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٧/١٢/١٩٩٨)

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٨/٣/١٩٩٨)

مادة ٥٦٢

اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها، أو اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة ،وجب اعتبار أجرة المثل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦١ ليبى و ٥٣٠ سورى و٧٣٧ عراقى و٤٥٧ سودانى و٥٣٧ لبنانى ٧٣٦ تونسى و ٥٦٦ كويتى و٧٤٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

اذا كانت الأجرة غير مقدره في العقد ، فان ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة :

(أ) أما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها .

(ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه .

(جـ) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا . ففى الفرضين الأولين تكون الأجرة هى أجرة المثل في مكان قيام العقد . أما التقنين الحالى (م ٣٦٣ فقرة ٢ /٤٤٦ فقرة ٢) فينص على الفرض الثانى دون الأول ، ويجعل القول لأهل الخبرة اذا لم يكن اثبات الأجرة بسند مخالصة . وفى الفرض الثالث يكون الايجار باطلا ، لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد .

م ٥٦٢

أحكام القضاء :

اذا أغفل المتعاقدان الإتفاق على الأجره فسكتا عن تحديدها في العقد وعن بيان كيفية تقديرها أو إذا إتفقا عليها ولكن تعذر على أى منهما إثبات ما تم الإتفاق عليه فإن القانون يقضى بأن تكون الأجره في هذين الفرضين هى أجرة المثل وقت تمام العقد وفى مكان الشئ المؤجر إن كان عقارا على أنه إذا كان عقد الإيجار - يحكمه التقنين المدنى الملغى - وكان العقد قد ىئ في تنفيذه فإنه ما لم يوجد بيد المستأجر سند مخالصه بالأجره أو يوجد لدى أحد المتعاقدين دليل كتابى آخر فإن الأجره المدعى بحصول الإتفاق عليها لا تثبت في حالة عدم إقرار المدعى عليه بمقدارها إلا بتقدير أهل الخبره لها على أساس أجر المثل للعين المؤجرة .

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ق - جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٦٥ س١٦ ص١٣٢٦)

مادة ٥٦٣

اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة، اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد الآتي بيانها :

(أ) في الاراضي الزراعية والاراضي البور اذا كانت المدة المعينة لدفع الاجرة ستة أشهر أو أكثر. يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فاذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الاخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف.

(ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك اذا كانت الفترة المعينة لدفع الاجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فاذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الاخير .

(جـ) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شئ غير ماتقدم اذا كانت الفترة المعينة لدفع الاجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فاذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٢ ليبي و٥٣١ سوري و٧٤١ عراقي و٤٥٥ سوداني و٥٩١ لبناني ٧٩٢ تونسي و ٥٦٧ كويتي و٧٥٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٥٦٣

أحكام القضاء :

الأوامر العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة فى شأن الأماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الأغراض قد قيدت نصوص القانون المدنى الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر فى البقاء بالعين المؤجرة ، وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ س ١٠ ص ٥١٤)

عقود الايجار - الخاصة بالأرض الزراعية - لا تمتد بشروطها بحكم القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عملا بالمادة ٣٩ مكررا من قانون الاصلاح الزراعى المضافة بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٣ الا اذا تمسك المستأجر بها لأن هذا الامتداد مقرر لمصلحته وله ان ينزل عنه متى شاء وإذ كان الثابت أن الطاعن (المستأجر) أنذر المطعون ضدهم الثلاثة الأولين (المؤجرين) فى ١٩٥٢/٣/٥ بعدم تجديد الايجار الصادر له منهم عن الأرض موضوع النزاع وان ظل واضعا اليد عليها بما يفيد عدم تمسكه بالايجار بعد ان انتهت مدته وهو ما يعد معه غاصبا ويحق تبعا لذلك مطالبته بريع هذه الأرض دون التقيد بالفئه الايجارية المحددة فى قانون الاصلاح الزراعى .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/٩ س ٢١ ص ١٠١٥)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الايجار للآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة . م ٥٦٣ مدنى . عدم مراعاة مواعيد التنبيه . أثره . حق من وجه اليه فى انهاء العقد قبل الميعاد المحدد .

مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من انتهاء الايجار المنعقد للفترة المبينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين اذ هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالنص ، أن التنبيه

الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن ارادته فى انتهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكان تحديد هذه المدة مقررا لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانه قبل ان يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، فاذا ما تحقق هذا الأمر انقضى العقد فلا يقوم من بعد الا بإيجاب وقبول جديدين ، وكان لاوجه للقول ببطلان التنبيه الذى يتجاوز فيه موجهه الميعاد المنصوص عليه فى المادة سالفة الذكر لانتفاء مبرر هذا البطلان قانونا وان جاز للطرف الموجه اليه التنبيه ان يختار بين انهاء العقد قبل استيفائه الفترة التى حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل انهاء العقد . لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص فى قضائه الى انتهاء عقد الايجار بارادة الطاعن - المستأجر - فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه أو تأويله - استنادا الى أن التنبيه بالاخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية - يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٢٧)

عقد الإيجار . إنعقاده لمده طويلة يجعله فى حكم المؤبد أو لمده يتعذر تحديدها للقاضى تحديد مدته تبعا للظروف . الإتفاق على سريان العقد طوال حياة المستأجر وورثته . قصر القاضى لمدته على حياة المستأجر . لا خطأ .

لئن كان عقد الإيجار زمنيا مؤقتا ، إلا أن المشرع لم يضع حدا أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار مادامت هذه المده لا تجعل الإيجار مؤبدا أو فى حكم المؤبد ، فإذا إتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار فى حكم المؤبد ، أو إتفقا على مده يتعذر تحديدها . إنعقد الإيجار لمده يحددها القاضى تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر . لما كان ذلك وكان المتعاقدان فى الإتفاق المؤرخ .... قد حدد سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده ، وكان الحكم

المطعون فيه قد أستعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٠/٦/١٩٧٩س٣٠ ص ٦٩٩)

الاتفاق على مدة عقد الايجار . تحديد الطرفين انتهاء العقد بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائه. وجوب اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة .

مفاد نص المادة ٥٦٣/١ من القانون المدنى انه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهى اليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بانتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى اليه على وجه التحديد أو ربط انتهاؤه بأمر غير محقق الوقوع، أو استحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان ان يستمر اليه ، ففى هذه الحالات جميعا لا يمكن معرفة متى ينتهى العقد وحلا لما يمكن ان ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة ، واذ كانت الطاعنة - المستأجرة لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فان ما ذهب اليه الحكم من ان الاتفاق على إعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائيا ، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الايجار فى حكم المؤبد بمعنى ان مدته تصبح غير معروفة هذا الذى أورده الحكم يجعل العقد طبقا لنص المادة ٥٦٣/١ من القانون المدنى سالفة الذكر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وهى كل شهر ، ولا محل لافتراض مدة للعقد طالما كانت عباراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بحالة أخرى أو أخذا بنص ورد فى مشروع التقنين المدنى ثم استبعد .

(الطعن رقم ٥٩١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٥/٣/١٩٨٠ س ٣١ ص ٧٤١)

إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على

ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر. تجديد ضمني وليس إمتدادا له وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للإخلاء في هذه الحالة . م ٥٦٣ مدني .

لما كانت قواعد القانون المدني هي التي تنظم كيفية إنتهاء الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لعقود إيجار الأماكن المفروشة التي لا تخضع لقواعد الإمتداد القانوني ولما كان مفاد نص المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا إتفقا على تحديد مدة العقد ينتهي بإنقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد إنقضاء المدة دون أي إجراء آخر فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء مادام التنبيه ليس مشترطا في العقد ، إما إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينه أو تعذر إثبات المده المدعاه . إعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإذا إعتبرت مدة الإيجار هي المدة المحددة لدفع الأجرة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد إنتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها الماده ٥٦٣ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٧٨)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار في الميعاد القانوني . أثره . إنحلال الرابطة العقدية م ٥٦٣ مدني .

التنبيه في الميعاد القانوني يترتب على إعلانه وعلى - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنحلال الرابطة العقدية التي كانت قائمة ولا يغير من ذلك أن أحكام المادة الثالثة من الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ أجازت لمستأجر العين مفروشة أن يستأجرها خالية إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها فيها . ذلك أن تلك الأحكام غير نافذة وغير مطبقه في العمل - على ما سلف فلا أثر لها في الأحكام التي تخالفها المنصوص عليها في القواعد العامة أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٤٨ق - جلسة ٩ / ٢ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٤٣١)

الأصل فى عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدنى أنها تنقضى بإنتهاء المدة المحددة فيها ، وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر فى المواد المبينه بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى يؤدى الى إنحلال الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة » .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٦/٣/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٤٦٠)

تنبيه المطعون ضدهم على الطاعنين خلال الأجل المنصوص عليه بعقد الإيجار بانتهاء العقد وإخلاء عين النزاع . معاودتهم بتنبيه لاحق متضمنا ما حواه التنبيه الأول ودون أن يرد به ما يعتبر فسخا له أو عدولا عنه . أثره. إعتبار التنبيه السابق قائما ومنتجا لآثاره . تعديل الحكم على ما جاء بالتنبيه الأول صحيح فى القانون » .

(الطعن رقم ٦٤ لسنة٥١ ق - جلسة ٢٨/٤/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٧٢١)

التنبيه بالإخلاء لإنتهاء مدة العقد . وجوب اشتمال عباراته على مايفيد رغبه موجهه فى إعتبار العقد منتهيا فى تاريخ معين دون إشتراط ألفاظ معينة . إفصاح موجه التنبيه عن السبب فى طلب الإخلاء . أثره . وجوب الوقوف فى اعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم تغييره . يستوى فى ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعى أو أن يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية . إعتداد حكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه الى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة. لا خطأ. علة ذلك .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل فى أن المطعون عليهم أقاموا الدعوى رقم .... لسنة ١٩٨٠ مدنى شمال القاهرة الإبتدائية بطلب الحكم بإخلاء الطاعن من الأرض الفضاء المبينة بصحيفة الدعوى والتسليم وقالوا بيانا لذلك انه بموجب عقد إيجار استأجر الطاعن من مورثهم الأرض محل النزاع لإستعمالها « ورشة طوب » نظير أجرة سنوية مقدارها ١٢٠ جنيه لمدة

خمس سنوات تبدأ من ١٩٥٧/٨/١ وتجدد العقد لمدد متعاقبه ، وأن رغبوا في عـدم تجديده ، بعد إنتهـاء مدتـه الأخيرة فى ١٩٧٩/٧/٣١ فقد أنذروا الطاعن برغبتهم هذه فى ١٩٧٩/٤/٢ غير أنه لم يستجب لذلك . فأقاموا الدعوى بطلبيهما سالفى البيان وبتاريخ ١٩٨٤/١١/٢١ أجابت المحكمة المطعـون عليهم الى طلبيهما ، إستأنف الطاعـن هذا الحكم بالإستئناف رقم .... لسنة ١٠١ ق مدني لدى محكمة استئناف القاهرة التى حكمت بتاريخ ١٩٨٥/٤/١٧ بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت انه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون لمخالفته قواعد الإختصاص المتعلقة بالنظام العام ، وفى بيان ذلك يقول أن العقد محل النزاع تجدد لمدة سنة تبدأ من ١٩٧٨/٨/١ حتى ١٩٧٩/٧/٣١ فتقدر قيمة الدعوى بالمقابل النقدى لمدة العقد الأخيرة ومقدارها ١٢٠ جنيها وذلك عملا بنص المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات وينعقد الإختصاص لمحكمة المواد الجزائية وإذ كان هذا الإختصاص متعلقا بالنظام العام فإنه يحق له إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أنه لما كان ما يثيره الطاعن بشأن الإختصاص فى سبب النعى - على الرغم من تعلقه بالنظام العام عملا بالمادة ١٠٩ من قانون المرافعات - مختلط بواقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية ومداها وبالتالى تقدير المقابل النقدى عنها فإنه يكون سببا جديدا لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تأويله وتفسيره وفى بيان ذلك يقول انه دفع أمام محكمة الإستئناف بعدم قبول الدعوى لعدم سبقها بالتنبيه عليه

بالإخلاء إذ لا يغنى عن ذلك التنبيه الموجه اليه من المطعون عليهم بتاريخ ٢ / ٤ / ١٩٧٩ فقد أفصحت عباراته عن أن المقصود منه هو إقامة دعوى مستعجلة بطرده من العين محل النزاع وإذ قضى نهائيا برفضها فقد عاد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل إقامة تلك الدعوى وإنتهى أثر التنبيه المشار اليه لإستنفاد الغرض منه مما مؤداه أنه كان يتعين على المطعون عليهم توجيه تنبيه آخر له قبل اقامة الدعوى الماثلة وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بالتنبيه السابق الذى صدر بشأن الدعوى المستعجلة فإنه يكون قد خالف القانون .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك انه لما كان مفاد مانصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى - من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص ان التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه إستنادا الى إرادته فى إنهاء الإيجار فيجب أن يتضمن على ما يفيد - بغير غموض - الإفصاح عن هذه الرغبة ولا يلزم إحتواء التنبيه الموجه من أحد طرفى العقد الى الطرف الآخر لإخلاء المكان المؤجر لإنتهاء مدته على ألفاظ معينة أو تحديد السبب الذى حمل موجه التنبيه الى طلب الإخلاء . مما مؤداه أنه يكفى لتحقق الأثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته فى عمومها على القصد منه وهو إبداء الرغبة فى إعتبار العقد منتهيا فى تاريخ معين إعمالا للحق المستمد من العقد أو نص القانون فتنحل بذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة وينقضى العقد فلا يقوم من بعد بإيجاب وقبول جديدين ، وإذا أفصح موجه التنبيه عن السبب الذى صدرت منه إرادته فى الإخلاء لزم الوقوف فى اعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب دون سواه والنظر فى الدعوى على هذا الأساس ، ومن ثم فلا ينمحى ذلك الأثر الا إذا غير موجه التنبيه السبب الذى صدرت عنه إرادته فى طلب الإخلاء يستوى فى ذلك ان يقيم الدعوى بالإخلاء أمام القضاء المستعجل أو يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد فى خصوص هذه الدعوى بالتنبيه الذى وجه الى

الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة والذى افصح فيه المطعون عليهم عن رغبتهم فى إعتبار العقد منتهيا بإنقضاء مدته فإنه لا يكون قد خالف القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الفساد في الإستدلال، إذ استدل على أن الأرض محل النزاع أرض فضاء من عبارة وردت بعقد الإيجار تفيد ان محل العقد قطعة أرض فضاء لإستعمالها ورشة طوب رغم ان ما تفيده عبارات العقد مجتمعه الى أنسب على أرض الفضاء لاعبرة في ذلك بالغرض من استئجارها .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن الطاعن إذ إقتصر فى بيانه مانسب الى الحكم المطعون فيه من فساد فى الإستدلال دون بيان أثر ذلك فى قضائه فإن النعى يكون مجهلا وغير مقبول .

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص٢٥٢) .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن مفاد مانصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لرفع الأجرة بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص - أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد ان يعلن عن إرادته فى إنهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة - وكان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجئ بما لم يكن فى حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة كما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ما تحقق هذا الأمر أنقض العقد فلا يقدم من بعد الا بإيجاب وقبول جديدين.

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدهم عدا الأخير أقاموا الدعوى رقم .... لسنة ١٩٨٢ إيجارات جنوب القاهرة الإبتدائية على الشركة الطاعنة بطلب الحكم بعدم سريان الإمتداد القانونى على عقد الإيجار المؤرخ ١٧ / ٨ ١٩٦٥ المبرم بينها وبين الحارس العام على أموال الرعاية البلجيكيين والمتضمن استئجار الطاعنة محطة إصلاح وخدمة السيارات المبينة بالصحيفة لمدة ثلاث سنوات تبدأ أول سبتمبر سنة ١٩٦٥ تأسيسا على أن الغرض من الإجارة هو الإنتفاع بما فى العين من أدوات وآلات وأن المبنى ليس عنصرا ثانويا ، وبجلسة ١٦ / ١١ / ١٩٨٢ عدلوا طلباتهم الى طلب الحكم بإخلاء الشركة الطاعنة عين النزاع لإنتهاء العقد بعد إنذارها بذلك فى٣ / ٥ / ١٩٨٢ ثم طلبوا الحكم بالفسخ والتسليم ، دفعت الطاعنة بعدم إختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى وإختصاص محكمة القيم بنظرها . وبتاريخ ٢٢ / ٢ / ١٩٨٣ حكمت المحكمة برفض الدفع وبفسخ عقد الإيجار وإخلاء الشركة الطاعنة عين النزاع والتسليم . إستأنفت الطاعنة هذا الحكم بالإستئناف رقم .... لسنة ١٠٠ ق القاهرة وبتاريخ ١٥ / ٢ / ١٩٨٤ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها إلتزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على اثنى عشر سببا تنعى الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون . وفى بيان ذلك تقول إنها دفعت أمام محكمة أول درجه بعدم إختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى عملا بنص المادة السادسة من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٨١ التى جعلت محكمة القيم مختصة دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بتحديد الأموال وقيمة التعويضات والمنازعات الأخرى المتعلقة بالحراسات التى فرضت قبل العمل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب أو المترتبة عليها وأن عقد الإيجار محل النزاع أبرم بين الشركة الطاعنة وبين الحراسة . ومن ثم فهو مترتب عليها

م ٥٦٣

بيـــد أن الحكم المستأنـــف المؤيـــد بالحكم المطعون فيه قضى برفض هذا الدفع .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المحاكم هى صاحبة الولاية العامة للقضاء فتختص - عملا بالمادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ - بالفصل فى كافة المنازعات والجرائم إلا ما استثنى بنص خاص . فتختص بكافة المنازعات أيا كان نوعها وأيا كان أطرافها ما لم تكن إدارية أو يكون الإختصاص بالفصل فيها مقررا بنص الدستور أو القانون لجهة أخرى إستثناء لعلة أو لأخرى فليست العبرة بثبوت العلة وإنما بوجود النص ولازم ذلك أنه إذا لم يوجد نص فى الدستور أو القانون يجعل الإختصاص بالفصل فى النزاع لجهة أخرى غير المحاكم ، فإن الإختصاص بالفصل يكون باقيا للمحاكم على أصل ولايتها العامة حتى لايحرم صاحب الحق فيه من التقاضى بشأنه وإن إختصاص أية جهة غير المحاكم بالفصل فى نزاع ما هو إختصاص إستثنائى وأن الإستثناء يفسر تفسيرا ضيقا وحصريا فلا يجوز التوسع فيه ولا القياس عليه فلايصح القول على ضوء ذلك - بأن المشرع وقد ناط بمحكمة القيم الفصل فى كافة المنازعات المتعلقة بالحراسة أو المترتبة عليها قد قصد ان يحرم صاحب الشأن من اللجوء الى قاضيه الطبيعى عند المنازعة فى شأن تكييف علاقة إيجارية كانت الحراسة قد أبرمتها إذ أن ذلك ليس متعلقا بالحراسة فى ذاتها ولامترتبا عليها ، وإذ كان النزاع فى الدعوى يدور حول ما إذا كان الغرض من إيجار عين النزاع هو المكان فى ذاته وهو ماتدعيه الطاعنة أم أن الإيجار يشمل المكان وما اشتمل عليه من منشآت ومنقولات وتجهيزات تفى بإستغلاله لإصلاح وخدمة السيارات وأن المكان لم يكن إلا عنصرا ثانويا بما يخرج الإجارة عن نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن ويخضعها لأحكام القواعد العامة وهو مايتمسك به المطعون ضدهم الأربعة الأول فإن حقيقة المنازعة بالتكييف القانونى لهذه العلاقة القانونية وهى على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ما تختص المحاكم العادية بالفصل فيه ، وإذ إنتهى الحكم المطعون فيه الى هذه النتيجة فقد أصاب صحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب قائما على غير أساس .

وحيث إن حاصل النعى بباقى الأسباب عدا الأخير على الحكم المطعون فيه الخطأ فى قواعد التفسير وفى فهم الواقع فى الدعوى والإخلال بحق الدفاع والقصور والفساد فى الإستدلال إذ خلص الى أن عين النزاع أجرت بوصفها محطة لإصلاح السيارات ملتفتا بذلك عما تمسكت به الطاعنة أمام المحكمة من أن الثابت من البند الأول من العقد أن الإجارة أنصبت على الأرض والمبانى ولم تكن المنشآت القائمة بالمحطة محل إعتبار عند التعاقد وأن الدليل على ذلك أنها إحتفظت بالبند السادس من عقد الإيجار بحقها فى تخفيض الأجرة المتفق عليها فى العقد طبقا لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وأن الأجرة الواردة فيه هى أجرة العين خالية على ما هو ثابت بعقد الإيجار والمستخرجين الرسميين من سجلات الضرائب العقارية المقدمين منها وتفاهة وتهالك المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والواردة بمحضر التسليم وخلوه من الأدوات والمعدات اللازمة لإصلاح وخدمة السيارات ووقف الحكم المطعون فيه عند تفسير بعض بنود عقد الإيجار ولم يأخذ بما ورد بباقى بنوده المكملة له ولم يورد دفاعها من أنها إتخذت العين مخزنا لقطع الغيار وصالة للبيع والعرض على ما هو ثابت بكشوف الجرد المقدمة منها وبالترخيص الصادر لها لإستغلالها مخزنا للمعادن الحديدية والنحاسية وأنها قامت بنفسها بإعدادها لإستخدامها معرض للسيارات والدراجات البخارية وقطع الغيار بما يعنى ان العين المؤجرة لم تكن ساعة التعاقد تحمل أية مقومات مادية أو معنوية وأن الغرض من الإجارة كان هو المبنى فى حد ذاته ولم يستجب الحكم الى طلب إحالة الدعوى الى التحقيق أو ندب خبير لتحديد طبيعة العين المؤجرة .

وحيث إن هذا النعى برمته مردود ، ذلك أنه ولئن كانت المادة الأولى من قوانين الإيجار الإستثنائية المتعاقبة قد أخضعت لأحكامها كافة الأماكن أيا كان الغرض الذى أجرت من أجله الا أن شرط ذلك ان يكون المكان بذاته هو محل الإعتبار فى التعاقد بحيث إنه ، وعلى ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة - إذا كان الغرض الرئيسى من الإيجار ليس المكان فى حد ذاته وإنما ما إشتمل عليه من عناصر مادية أو معنوية وأن المكان لم يكن إلا عنصرا ثانويا فإن الإجارة ، تخرج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجار

الإستثنائية وتخضع لأحكام القواعد العامة ، وكان لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر ، ولها في سبيل التعرف على حقيقة العقد التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه وتقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى وإستخلاص ما تقتنع به وحسبها أن تبين الحقيقة التي إقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله وهى غير ملزمة بأن تتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد إستقلالا على كل حجة أو قول أثاروه مادام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج كما أن لها السلطة التامة في تفسير العقود والشروط والإقرارات وسائر المحررات بما تراه أو في بمقصود عاقديها أو أصحاب الشأن فيها مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها على ألا تخرج في تفسيرها عن المعنى الذى تحتمله عباراتها غير مقيدة في ذلك بما تفيده عباره معينه منها وإنما بما تفيده في جملتها ، ومادام ما إنتهى اليه سائغا ومقبولا بمقتضى الأسباب التي ينتهى عليها ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد إستخلص من عقد الإيجار انه إنصب على محطة لإصلاح وخدمة السيارات أخذا من البند الثالث منه والذى نص فيه على أن الأعيان المؤجرة رخص بتشغيلها محطة لخدمة السيارات بموجب رخصة صادرة من مصلحة الرخص برقم.... في ١٩٥٣/٦/٣٠ وبما ورد بالبند التاسع منه من أن المستأجر مسئول عن الإعتناء بالأعيان المؤجرة اليه بما يتفق وطبيعة الإستغلال المنوه عنه بالعقد وليس له أن يدخل أى تعديلات لتحسين أوجه الإنتفاع بالأعيان المؤجرة واستلامه العين المؤجرة بمشتملاتها ومن تسجيلها بسجلات البلدية منذ عام ١٩٦٠ الى عام ١٩٦٦ باسم ..... تم تأجيرها للطاعنة بكافة تجهيزاتها لذات الغرض ومن كتاب الحراسة المؤرخ ١٩٧٣/١١/٧ الموجه للشركة الطاعنة متضمنا إبلاغها بإنهاء الحراسة عن العين المؤجرة لها محطة لخدمة السيارات والتي ظلت تباشر هذا النشاط منذ عام ١٩٥٣ وهو مايستتبع وجود عملاء لها . وما أورده الحكم من انه لا ينال مما إقتنعت به المحكمة ضآلة الأجرة المسماه في العقد إذ روعى فيها أن الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام المملوكة للدولة وأنها لم تطعن بصورية عقد

الإيجار أو القائمة الملحقة به منذ قيام الإيجار وكان طلب إجراء التحقيق أو تعيين خبير في الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليس حقا للخصوم وإنما هو من الرخص التى تملك محكمة الموضوع عدم الإستجابة اليها متى وجدت فى أوراق الدعوى ومستنداتها مايكفى لتكوين عقيدتها دون أن تلتزم ببيان سبب الرفض وكانت الأسباب التى أوردها الحكم متساندة وسائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق وكافية لحمل قضائه فإن ماورد بهذه الأسباب لايعدو أن يكون جدلا فى تقدير الدليل مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع ولاتجوز إثارته أمام محكمة النقض ويكون النعى على غير أساس .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثانى عشر على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك تقول إن الحكم اعتد بالتنبيه الحاصل من المطعون ضدهم الأربعة الأول فى ١٩٨٢/٥/٣ رغم أنه لاحق لرفع الدعوى الحاصل فى ١٩٨١/١٢/١ وكان يتعين أن يكون سابقا على رفعها ولا يغير من ذلك أنهم عدلوا بجلسة ١٩٨٢/١١/١٦ طلباتهم الى طلب الإخلاء لإنتهاء عقد الإيجار . كما أن هذا التعديل قد تم بعد إنقضاء الأجل المحدد فى الإنذار وهو ١٩٨٢/٩/١ بما لازمه عدم قبول الدعوى عملا بالمادة ٥٦٣ لخلوها من التنبيه بالإخلاء . وإذ رفض الحكم الدفع المبدى منها بعدم قبول الدعوى قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث إن هذا النعى مردود - بما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - من أن مفاد مانصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقدين الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص ان التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن إرادته فى إنهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة وكان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لايفاجئ بما لم يكن فى حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة مايترتب على ذلك من وضع

جديد فإذا ماتحقق هذا الأمر إنقضى العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين. ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه عرض لدفاع الطاعن ورد عليه بقوله إن طلب الإخلاء وجه بجلسة ١٩٨٢/١١/٢٦ على هيئة طلب عارض في مواجهة وكيل الشركة الطاعنة بعد أن وجه المطعون ضدهم الأربعة الأول تنبيها بالإخلاء وتسليم العين المؤجرة في ميعاد غايته أول سبتمبر ١٩٨٢ وذلك بموجب إنذار على يد محضر أعلن للشركة الطاعنة بتاريخ ١٩٨٢/٥/٣ وأن هذا التنبيه وقع صحيحا مرتبا آثاره القانونية وفق أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني وهذا الذى أورده الحكم يتفق والتطبيق الصحيح القانون ، ومن ثم يكون النعى غير قائم على أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٥ س ٤١ ص٤٤٢)

إذ كان الثابت فى الأوراق ان التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس ، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء ، إلا أنه قد تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها فالتنبيه بالإخلاء يصح أن يصدر مثلا من المؤجر أو من المستأجر أو ممن ينوب عن أى منهما ، وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفى ان يصدر التنبيه من أحدهم طالما أنهم أجازوه إذ يعد فى هذه الحالة وكيلا عنهم . لما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا .

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول أقاموا على الطاعنين والمطعون ضده الخامس الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨١ مدنى شمال القاهرة الإبتدائية للحكم بطردهم من المخبز المبين بالصحيفة وتسليمه لهم بأدواته

ومشتملاته وقالوا فى بيانها أن الطاعنين والمطعون ضده الخامس استأجروا منهم ذلك المخبز بمشتملاته بعقد مؤرخ ١ / ٢ / ١٩٧١ وإذ أنذروهم فى ٦ / ٦ / ١٩٨١ بالإخلاء لعدم رغبتهم فى إمتداد العقد ، ولما لم يستجيبوا لطلبهم فقد أقاموا الدعوى . طلبت المطعون ضدها الرابعة قبول تدخلها فى الدعوى خصما منضما الى المدعين على سند من أن زوجها المطعون ضده الأول باع لها حصته فى العين المؤجرة ، وقرر المذكور أنه باشر الإجراءات بصفته وكيلا عنها . حكمت المحكمة بقبول التدخل وبالطرد والتسليم استأنف الطاعنان والمطعون ضده الخامس هذا الحكم بالإستئناف رقم .... لسنة ١٠١ ق القاهرة وبتاريخ ١٣ / ١١ / ١٩٨٤ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب ينعى الطاعنان بالسببين الأولين منها الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بأن كلا من المطعون ضدهما الأول والخامس باع حصته فى المخبر محل النزاع لزوجته فأصبحت هى صاحبة الصفة فى توجيه التنبيه بالإخلاء ورفع الدعوى وإذ باشر المطعون ضدهما المذكوران هذين الإجراءين فإن التنبيه بالإخلاء يقع باطلا وتكون الدعوى مرفوعة من غير ذى صفة وإذ رفض الحكم المطعون فيه هذين الدفعين فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن النعى غير سديد ، ذلك أنه فضلا عما هو ثابت فى الأوراق من أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس ، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه قد تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها فالتنبيه بالإخلاء يصح أن يصدر من المؤجر أو المستأجر أو ممن ينوب عن أى منهما ، وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفى أن يصدر التنبيه

من أحدهما طالما أنهم أجازوه إذ يعد فى هذه الحالة وكيلا عنهم ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ويكون النعي على غير أساس .

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولان إن الحق فى فسخ عقد الإيجار المؤرخ ١ / ٢ / ١٩٧١ قد أعطى للمستأجرين دون المؤجرين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بفسخ العقد بناء على طلب المؤجرين فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن « عقد الإيجار يلتزم بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة ...... » والنص فى المادة ٥٦٣ من هذا القانون على ان « إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة إعتبر الإيجاز منعقدا للفترة المعينه لدفع الأجرة وينتهي بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها ... » يدل على أن المشرع استلزم توقيت الإيجار واعتبر المدة ركنا فيه وانه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهى اليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بإنتهائها أو عقد لمدة غير معينة بحيث لايمكن معرفة التاريخ الذى ينتهي اليه على وجه التحديد أو ربط انتهاؤه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحال معرفة التاريخ الذى قصده المتعاقدان ان يستمر اليه ففى هذه الحالات معرفة مدة العقد وحلا لما يمكن ان ينشأ عن ذلك من منازعات تدخل المشرع بالنص على إعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة ، ولم يقف المشرع عند حد تعيين المدة على هذا النحو بل رخص لكل من طرفيه - المؤجر والمستأجر - الحق فى إنهاء العقد إذا نبه أحدهما على الآخر بالإخلاء فى الميعاد القانونى المبين فى المادة ٥٦٣ سالفة البيان لما كان ذلك وكان النص فى البند الرابع من عقد الإيجار المؤرخ ١ / ٢ / ١٩٧١ سند الدعوى على أن « مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من

١/٢/١٩٧١ وتنتهى فى ٢٨/٢/١٩٧١ قابلة للتجديد مدة بعد أخرى ما لم يطلب المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم » يدل على أن الإيجار ولئن بدأ سريانه لمدة معينة إلا أنه قد لحقه الإمتداد مدة بعد أخرى وفقا لشروطه ولا يتوقف إنتهاء الإيجار على مجرد إنقضاء المدة التى امتد اليها العقد بل لابد من ان ينبه المستأجرون على المؤجرين بإنتهاء الإيجار وعدم رغبتهم فى إستمراره ، وما لم يحصل هذا التنبيه امتد العقد مدة بعد أخرى ويصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذى تنتهى اليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته منوط بمحض مشيئة المستأجرين وحدهم دون أى ضابط آخر مما يجعل هذه المدة غير محددة بحد معين ، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص القانونية التى وضعها المشرع مكمله لأحكامه أو منظمة لشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أصبحت هى الواجبة التطبيق وهى تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر أو المستأجر - فى إنهائه ، وإذ جاء النص صريحا يتعين تطبيقه ولا محل للقول بأن العقد ينعقد لمدة يحددها القاضى تبعا لظروف وملابسات التعاقد أو أن الإيجار ينتهى بوفاة المستأجر أو بإنقضاء ستين عاما على إبرام عقد الإيجار قياسا على أحكام الحكر إذ لا محل للإجتهاد أو القياس وهناك نص قانونى يحكم الواقعة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عول فى قضائه بإنتهاء العقد على التنبيه الحاصل فى المؤجرين فإنه يكون قد إنتهى الى النتيجة الصحيحة إذ يستمد المؤجر هذا الحق من القانون مباشرة ولايعيب الحكم قصوره فى أسبابه القانونية تستكملها هذه المحكمة على النحو سالف البيان ويضحى النعى على غير أساس .وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسببين الرابع والخامس على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع وفى بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار تجدد ضمنيا بإقتضاء المؤجرين الأجرة عن مدة لاحقة على التنبية بالإخلاء كما أن المؤجرين وضعوا فى العين المؤجرة منقولات وأدوات مستهلكة تافهة القيمة تحايلا على أحكام الأجرة القانونية وقد أطرح الحكم هذا الدفاع بوجهيه أخذا بما جاء بتقرير الخبير مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التجديد الضمنى لعقد الإيجار برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التى يستقل قاضى الموضوع بالفصل فيها ولا رقابة عليه فى ذلك مادام قد أقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق وأن له تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها ومايستنبطه من قرائن ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنتفاء نية التجديد الضمنى للعقد على ما أورده من أن الأوراق قد خلت من دليل على اقتضاء المؤجرين للأجرة بعد التنبيه بالإخلاء فضلا عن أنهم سارعوا بإقامة الدعوى .... لسنة ١٩٨١ مدنى مستعجل ولما لم يصلوا الى بغيتهم أقاموا الدعوى المطروحة الأمر الذى يؤكد أصرارهم منذ التعبير عن رغبتهم فى إنهاء عقد الإيجار الى التوصل الى إخلاء المستأنفين « كما أقام الحكم قضاءه بملاءمة مشتملات العين المؤجرة على ما أورده من أن » الثابت للمحكمة من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ان المستأنفين أقروا بإستلام كافة الأدوات والآلات التى وردت بالكشف المرفق بالعقد وعددها ١٣٩ من بينها حلة عجين بالموتور كاملة بتوصيله كهربائيه وماكينتا مازوت وطلمبات غاز ومياه بالإضافة الى كافة الأودات والمنقولات الأخرى اللازمة لتشغيل العين المؤجرة كمخبز بلدى الأمر الذى يستقر معه فى يقين المحكمة أن – التأجير شمل بجوار العين الآلات والعدد والأدوات الكافية وكذلك الترخيص الصادر بإدارة المخبز » وكان هذا الذى قرره الحكم سائغاً ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها وله أصل ثابت بالأوراق فإن النعى على أن ما أثبته الحكم من جدية المنقولات والأدوات فى حقيقته لايعدو ان يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع سلطة استخلاصه وتقديره ولا تجوز إثارته أمام محكمة النقض ويكون غير مقبول .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق – جلسة ٥/٤/١٩٩٠ س ٤١ ص٩٢٦)

عقود الإيجار غير الخاضعة للقوانين الإستثنائية . مؤقته . عدم تحديد مدتها أو ربط إنتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائها وجوب إعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة لكل

من طرفيه الحق فى إنهائه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى . المادتان ٥٥٨، ٥٦٣ مدنى . مثال .

(الطعن رقم ١٧٢٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٢٠/١١/١٩٩١)

التنبيه بالاخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الايجار للآخر . أثره . انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة . عدم مراعاة التنبيه . أثره . حق من وجه اليه فى انتهاء العقد قبل الميعاد المحدد .

(الطعن رقم ٢٢٣٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٣/٩/١٩٩٢ لم ينشر بعد)

مفاد النص فى المادتين (٥٥٨) ، (٥٦٣) من القانون المدنى يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركنا فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهى فيه الإيجار أو تعذر اثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لايمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط إنتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بنص المادة (٥٦٣) سالفة البيان .

(الطعنان ٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق، هيئة قضائية ، جلسة ٢٣/٢/١٩٩٣)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٤/٧/١٩٩٤)

(الطعن رقم ١٧٦٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٩/٥/١٩٨٨)

(الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٢/١٢/١٩٨٧)

(الطعن رقم ٦٦٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٠/١١/١٩٨٦)

(الطعن رقم ٥٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٧/٦/١٩٨٥)

وان النص في عقد الإيجار على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر فى إبداء الرغبة في إنهائه ، يؤدى الى اعتبار العقد – بعد إنتهاء المدة المتفق عليها متجددا تلقائيا لمدد أخرى مماثلة لايعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منوطة بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ولايعرف متى يبدى أيهما الرغبة فى إنهاء العقد خاصة وأن الأصل في عقد الإيجار أنه لا ينتهي – إعمالا لنص المادة (٦٠١) من القانون المدنى – بوفاة المستأجر وتنصرف آثاره الى خلفه العام – عملا بنص المادة (١٤٥) من ذات القانون – ما لم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لاينصرف اليهم ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر فى هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة (٥٦٣) مدنى وإعتباره – بعد إنتهاء مدته الأولى المتفق عليها متجددا للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بإنقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بنص هذه المادة . فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدد مماثلة وهكذا الى أن يحصل التنبيه ولا يسوغ استبعاد نص المادة (٥٦٣) مدنى والقول بإنتهاء العقد بموت المستأجر الذى لم يبد الرغبة في حياته فى إنهائه إذ يتعذر تطبيق هذا القول فى حالة ما إذا كان المستأجر شخصا اعتباريا إذ إنقضاء الشخصية الإعتبارية أمر غير محقق الوقوع ، كما لامحل للقول أيضا بوجوب تدخل القاضى لتحديد مدة العقد أو إنتهاء العقد بمضى ستين عاما قياسا على حق الحكر ذلك أن الأصل أنه يمتنع على القاضى – إعمالا لنص المادة (١٤٧) مدنى – التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين إلا لسبب يتعلق بقوة القانون ولو ارتأى المشرع أن يتدخل القاضى لتحديد مدة العقد أو تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار – كما فى حق الحكر لنص فى ذلك صراحة ومن ثم فلا محل للقياس والإجتهاد مع وجود نص المادة (٥٦٣) مدنى سالف البيان ويؤيد هذا النظر ان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الحالى كان ينص فى الفقرة الأولى من المادة (٧٦) على أنه « إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا

كان مؤيدا جاز أن ينتهى بعد إنقضاء ثلاثين سنه بناء على طلب أحد المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها فى المادة التالية ... »
وقد حذفت لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب هذا النص بعد ان كانت قد أقرته لجنة المراجعة دون ان تشير الى هذا الحذف فى تقريرها وبذلك تركت المسألة للقواعد العامة الواردة فى المادة (٥٦٣) مدنى.

(الطعنان٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق« هيئة قضائية » جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٣)

(الطعن رقم ٢٣٣١ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٣ / ٣ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٥٦٤ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٢ / ٧ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

وإذ كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ - قد انعقد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائما بسداد الأجرة وله وحده الحق فى طلب إنهائه وأن الأجرة مبلغ ١٨٠ جنيها تدفع شهريا فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد إنتهاء مدته الأولى منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة وهى شهر يتجدد ويكون لأى من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالا لنص المادة (٥٦٣) مدنى وإذا كان الطاعنون قد نبهوا المطعون ضدهم رسميا فى٢٧ / ١ / ١٩٨٣ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انفصمت بهذا التنبيه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد الى تحديد مدة الإجارة تحديدا تحكميا بثلاثين عاما فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعنان٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق« هيئة قضائية » جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٣)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٤ / ٧ / ١٩٩٤)

(الطعن رقم ٢٥٦٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٩٤)

(الطعن رقم ٣٣١٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٩٤)

انقضاء عقد الايجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالاخلاء اذا اتفق المتعاقدان على ذلك . بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد برضاء المؤجر. تجديد ضمنى للعقد وليس امتداد له. وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للاخلاء فى هذه الحالة. مادتان ٥٩٩، ٥٦٣ مدني.

(الطعن رقم١٦٨١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٩٣لم ينشر بعد)

عقد الايجار الخاضع لأحكام القانون المدنى . انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالاخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الايجار للآخر . أثره. انحلال الرابطة العقدية بينهما. سريان قانون ايجار الأماكن على القرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان . مناطه . أن تكون العلاقة الإيجارية عن الأماكن الواقعة بها مازالت قائمة فى تاريخ العمل بالقرار المذكور .

(الطعن رقم ١٦٨٥لسنة ٥٧ق - جلسة٢٩ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الإستثنائية . مؤقتة . عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ إنتهائها . وجوب إعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق فى إنهائه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى . المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ مدنى .

النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى والمادة ٥٦٣ من ذات القانون إنما يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار الذى تحكمه القواعد العامة فى القانون المدنى واعتبر المدة ركنا فيه وإنه إذا أبرم العقد دون إتفاق على ميقات ينتهى فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ إنتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط إنتهاؤها بأمر مستقبل غير

محقق الوقوع تعين إعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهائه بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفة البيان .

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٩٤ س ٤٥ ص ٥٣٢)

ثبوت إنعقاد عقد إيجار النزاع لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته . تخويله وحده - دون المؤجر - حق إنهائه . أثره. وجوب اعتبار العقد - بعد إنتهاء المدة الإتفاقية - منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة . إنقضاؤه بالتنبيه بناء على طلب أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ مدني أو المتفق عليها فيه .

النص في عقد الإيجار الخاضع لهذه الأحكام على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته فإنه يؤدي إلى إعتبار العقد بعد إنتهاء المدة المتفق عليها متجددا تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ إنتهائها . ومن ثم يعد في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني في شأنه وإعتباره - بعد إنتهاء مدته الأولى المتفق عليها - منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بإنقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة أو المتفق عليها فيه.

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٩٤ س ٤٥ ص ٥٣٢)

ثبوت إنعقاد عقد إيجار النزاع لمدة شهر تتجدد تلقائياً طالما كان المستأجر قائما بسداد الأجرة . وجوب إعتباره منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد . م ٥٦٣ مدني . قيام مورث المطعون ضدهم بالتنبيه على الطاعن بإنهاء العقد في الميعاد . أثره . إنقضاء العلاقة الإيجارية . التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. لا خطأ .

إذ كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع والمؤرخ ١٩٧٣/٧/١ قد انعقد بين مورث المطعون ضدهم والطاعن لمدة شهر تمتد تلقائيا ما دام الطاعن المستأجر قائماً بسداد الأجرة فى مواعيدها وهى البالغة ... شهرياً، فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهى شهر تتجدد ويكون لأى من طرفيه الحق فى إنهائه إذا نبه على الآخر فى الميعاد إعمالا لنص المادة ٥٦٣ آنفة البيان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء العقد على قيام مورث المطعون ضدهم بالتنبيه على الطاعن خلال الميعاد المحدد بينهما بعدم رغبته فى تجديد العقد المشار إليه مدة أخرى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٣ / ٣ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ٥٣٢)

إنعقاد عقد الإيجار لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته . تخويله وحده دون المؤجر حق إنهائه . أثره. وجوب اعتبار العقد - بعد إنتهاء المدة الإتفاقية - منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة وإنقضائه بالتنبيه بناء على طلب أحد المتعاقدين فى المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ مدنى .

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٤ / ٧ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٢٠٨)

(الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٦٠ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

ثبوت انعقاد عقد الإيجار محل النزاع لمدة ستة أشهر تتجدد طالما كان المستأجر قائما بسداد الأجرة وحقه وحده فى طلب انهائه . وجوب اعتباره منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة وحق المتعاقدين فى طلب انهائه بالتنبيه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر . م ٥٦٣ مدنى . قيام الطاعنين بالتنبيه على المطعون ضدهم بإنهاء العقد فى الميعاد . أثره . انفصام العلاقة الإيجارية.

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٤ / ٧ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٢٠٨)

م ٥٦٣

ثبوت أن عقد الإيجار سند الدعوى غير محدد المدة . إعتباره منعقدا لمدة شهر وهي الفترة المعينة لدفع الأجرة . مؤداه . للمؤجر انهائه بالتنبيه على المستأجر قبل النصف الأخير من الشهر . تجدد العقد قبل استعمال المؤجر حقه في التنبيه لمدد متواليه . إنتهاء هذه المدة في ١٩٨٠/٧/٣١ . حصول التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ اعتبار العقد انعقد لمدة شهر أغسطس ينتهي في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه قد تم في الميعاد القانوني . أثر ذلك . إنحلال العلاقة العقدية .

(الطعن رقم١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة١٩٩٤/٧/١٤س٤٥ص١٢٠٨)

إستنفاذ أثر التنبيه . مناطه . إقامة دعوى بإنهاء العقد استنادا اليه والحكم في موضوعها بالإيجاب أو الرفض. الأحكام والقرارات التي تصدرها المحكمة في الدعوى قبل الفصل في موضوعها . لا أثر لها على التنبيه . استمراره منتجا لكافة آثاره حتى الفصل في الطلبات.

لا محل لتحدى الطاعن بأنه كان يتعين توجيه هذا التنبيه قبل مدة السته شهور الأخيرة بشهر وفقا لشروط العقد أو قبلها بشهرين تطبيقا لحكم القانون ترتيبا على مدة العقد الإتفاقية إذ يعتبر العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة على ماسلف بيانه ، ولايسوغ القول بأن التنبيه الحاصل في ١٩٨٠/٧/٣٠ يعتبر حابط الأثر لسبق استعماله في الدعوى ...... لسنة ١٩٨١ شمال القاهرة ، إذ المناط في هذا الخصوص هو سبق إقامة دعوى بإنهاء العقد استنادا لهذا التنبيه وأن يحكم في الدعوى إما بإجابة المدعي الى طلباته أو برفضها وفي الحالتين يكون التنبيه قد استنفذ أثره بالحكم في موضوع الدعوى أما ما عدا ذلك من الأحكام والقرارات التي تصدرها المحكمة في الدعوى الأولى قبل الفصل في موضوعها فلا يتأثر بها التنبيه ويظل قائما منتجا لكافة آثاره حتى تفصل المحكمة في الطلبات استنادا لهذا التنبيه .

(الطعن رقم١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة١٩٩٤/٧/١٤س٤٥ص١٢٠٨)

م ٥٦٣

شطب الدعوى . لا يستنفذ به التنبيه الحاصل فيها أغراضه. علة ذلك .

إذ كان البين أن الدعوى رقم .... لسنة ١٩٨١ شمال القاهرة قد قررت المحكمة شطبها بجلسة ١٩٨٣/١/٣ حسبما أورده الطاعن نفسه فى صحيفة طعنه فلا يكون التنبيه الحاصل فيها قد استنفذ أغراضه إذ أن قرار الشطب ليس معناه الغاء الدعوى وزوال الآثار القانونية المترتبة عليها أو بمثابة الحكم في موضوعها وإنما معناه مجرد استبعادها من جدول القضايا وعدم الفصل فيها مع بقائها وبقاء كافة الآثار المترتبة عليها بحيث إذا طلب أحد من الخصوم السير في الدعوى بعد شطبها فإنها تعود من النقطة التي وقفت عندها بحكم الشطب ، ويكون ماتم من إجراءات قبل الحكم بالشطب قائما ومنتجا لأثره . ومن ثم كان يحق للمطعون ضده الأول قانونا تجديد السير فى تلك الدعوى بعد شطبها ، ولا تثريب عليه إن هو قد سلك الطريق بإقامة دعوى النزاع الماثلة بذات الطلبات ولا يعيب الحكم المطعون فيه إن هو قد عول فيها على هذا التنبيه ، كما لايعيبه ما أورده في أسبابه في هذا الشأن مادام قد إنتهى الى صحة التنبيه بإنتهاء العقد وهى نتيجة صحيحة على ماسلف بيانه ويضحى النعى برمته على غير أساس .

(الطعن رقم١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة١٤/ ٧ / ١٩٩٤س٤٥ص١٢٠٨)

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن « الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة. » والنص فى المادة ٥٦٣ من هذا القانون على أنه « إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة أعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهى بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها ..... » يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركنا فيه وأنه إذا عقد العقد دون إتفاق على ميقات ينتهى فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث

لا يمكن معرفة تاريخ إنتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط إنتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلال فى المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفة البيان ، ولما كان النص فى عقد الإيجار على إنعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته ، وأحقية الأخير وحدة دون المؤجر فى إبداء الرغبة فى إنهائه يؤدى الي إعتبار العقد بعد إنتهاء المدة المتفق عليها - متجددا تلقائيا لمدد أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ إنتهائها إذ نهايتها منوط بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ولايعرف متى يبدى أيهما الرغبة فى إنهاء العقد ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر فى هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى وإعتباره - بعد إنتهاء مدته الأولى المتفق عليها - متجددا للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهى بإنقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بنص هذه المادة ، لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع محل النزاع المؤرخ ١٩٨٣/٩/٧ -والذى يرد على عين كائنة بقرية تطون التابعة لمركز أطنا - التى لا تخضع لأحكام تشريعات إيجار الأماكن عند التنبيه بإنهاء العقد - قد ينعقد مشاهرة ، وكان الطرفان قد إتفقا بموجب الإتفاق المبرم فى نفس اليوم على أن المستأجر وحده الحق فى طلب إنهاء العقد دون المؤجرة فإنه وفقا للقواعد المتقدمة يعتبر العقد بعد إنتهاء مدته الأولى منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة وهى شهر ، تتجدد ويكون لأى من المتعاقدين الحق فى إنهاء هذا العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالا لنص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، وإذ كانت المطعون ضدها قد نبهت الطاعن رسميا فى ١٩٩٠/٩/٦ بإنهاء العقد فى نهاية شهر سبتمبر سنة ١٩٩٠ فإن العلاقة الإيجارية تكون قد إنفصمت بهذا التنبيه ويكون الحكم المطعون فيه - وقد التزم هذا النظر قد أعمل صحيح القانون مما يضحى النعى عليه بسببى الطعن على غير أساس.

(الطعن ١٤٠٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٢٠ لم ينشر بعد)

م ٥٦٣

عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الإستثنائية . مؤقتة . عدم تحديد مدتها أو ربط إنتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحالة معرفة تاريخ إنتهائها . وجوب اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني . م ٥٥٨ ، ٥٦٣ مدني .

(الطعن ١٢٤٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ٣/٣/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٤٠٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠/٥/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٦٦٠ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٨/١٢/١٩٩٦ لم ينشر بعد)

تضمين عقد الإيجار اتفاق الشركة الطاعنة مع المطعون ضده الأول وعد منها بشراء الأعيان محل النزاع خلال ثلاث سنوات تبدأ من نهاية الإيجار على أن تسدد مقابل انتفاع عن هذه الفترة . مؤداه . أن استمرار وضع يد الشركة على هذه الأعيان خلال تلك الفترة يستند إلى ذلك الاتفاق . قضاء الحكم المطعون فيه بطردها لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته دون أن يتحدد بالمخالفة للإرادة الصريحة للمتعاقدين . خطأ.

(الطعن رقم ٢٣٤٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٧/٣/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها . اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين . تخلفه . أثره . امتداد العقد لمدة أخرى . المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدني .

(الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٣٠/١/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار . موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه .الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصام المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالإستئناف . أثره . بطلان الحكم . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٠/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٦٤

آثار الايجار:

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجره وملحقاتها فى حالة تصلح معها لان تفى بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٣ ليبى و٥٣٢ سورى و٧٤٢ عراقى و٤٥٨ سودانى و٥٤٧ لبنانى ٧٤٢ تونسى و ٥٦٩ كويتى و٧٦٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التى تحول دون الانتفاع بها وأن يمنع كل تعرض من الغير سواء أكان هذا التعرض ماديا أم مبنيا على سبب قانونى مادام قد حدث قبل التسليم » والمؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانونى سواء أكان حاصلا قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم . فاذا ماتحقق التعرض وجب على المستأجر اخطار المؤجر به فى وقت لاحق ، ولابد من تدخل المؤجر فى الدعوى بين المستأجر والمتعرض لان المستأجر ليس له حق عينى على العين المؤجرة حتى يستطيع رفع دعوى الريع على المتعرض فضلا عن أنه ليست هناك صلة بينه وبين المتعرض تخول له مقاضاته ومن ثم فليس للمستأجر ان يطلب الزام المتعرض بالريع .

(جلسة ١٩ / ١ / ١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص٩٩)

م ٥٦٤

العبرة فى حكم المادة ٣٦٩ من القانون المدنى (القديم) التى تنص على أن يسلم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به ما لم يحدث به خلل بعد عقد الايجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه - العبرة فى حكم هذه المادة انما هى بما يحدث من خلل بالعين المؤجرة بفعل المؤجر أو من قام مقامه فى الفترة التى تبدأ بعد العقد وقبل تسليم العين المؤجرة لا قبل ذلك .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٢/٢٢)

انتهاء مدة الإجاره قبل تسليم العين المؤجرة للمستأجر لا يحول دون توافر مصلحته فى طلب التنفيذ العينى ، ووجه تحقق هذه المصلحة هو تقرير حق قانونى له حتى ولو استحال التنفيذ بالتسليم لانتهاء المدة وقت صدور الحكم لما يترتب على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض على المؤجر .

(جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص٩٩)

التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليم هذه العين جميعها هى وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا دون حائل ويكون ذلك فى الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها - أو تسليم العين فى حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه فى العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخر فى التسليم عن وقته . كل هذا لا يعد تسليما صحيحا ولا يمكن للمؤجر ان يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح - وللمستأجر فى جميع هذه الأحوال ان يطلب الفسخ أو انقاص الاجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة ٥٦٥ من القانون المدنى . فاذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها ان المؤجر لم يقم بما تعهد به فى عقد الايجار واشترط فيه على نفسه الا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها الا بعد التسليم الوافى الكامل للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال ان الأشياء

الناقصة بهذا الجراج تافهة دون ان يبين كيف تكون تافهة وهى تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجـود ابواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات لاطفاء الحريق ولا رخصة الادارة فان الحكم يكون قاصر البيان قصورا يشوبه ويبطله .

(الطعن رقـم ٢٢٩ لسنة ٢٣ ق - جلسـة ١٩٥٧/٣/٢١)

اخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتضى ، ذلك ان الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها ، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض ان يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة ، فاذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من انقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى بالتعويض عن الاضرار التى لحقته بسبب اخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ماكينة الرى الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه فى العقد دون أن يفصح عما اذا كان قد راعى فى تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الاخلال فانه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقـم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق - جلسـة ١٩٦٢/٦/١٣)

حكم المادة ٥٦٤ من القانون المدنى ليس من الأحكام الآمرة المتصلة بالنظام العام وانما هو من الأحكام المفسرة لارادة المتعاقدين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الاصلاح اللازمة لاعداد العين للغرض الذى أجرت من أجله ، ويجوز ان يصل التخفيف الى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد أو التى ستكون عليها وقت بدء الانتفاع .

(نقض جلسـة ١٩٦٤/٦/١١ س ١٥ مـج فنى مـدنـى ص ٧٩٤)

م ٥٦٤

تسليم العين المؤجرة للمستأجر . كيفية تحققه . مجرد الترخيص للمستأجر بالانتفاع مع وجود عائق يحول دونه ولو كان راجعا الى فعل الغير لا يعتبر تسليما . ضمان المؤجر بعد التسليم للتعرض القانوني دون المادى .

مؤدى نصوص المواد ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ١/٤٣٥ من القانون المدنى . وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعل مادام المؤجر قد أعلمه بذلك بمعنى انه ليس يكفى مجرد تخلى المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها اذا وجد عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير ازالته ، يستوى ان يكون العائق وليد تعرض مادى أو نتيجة تعرض قانونى ناشئا عن فعل المؤجر أو أحد اتباعه أم راجعا الى فعل الغير أيا كان، طالما حصل قبل حصول التسليم ، بخلاف ما اذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلايضمن المؤجر عملا بالمادة ٥٧٥ من القانون المدنى الا التعرض المبنى على سبب قانونى دون التعرض المادى .

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٨ / ١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٢٢٩)

التزام المؤجر فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى بتهيئة العين المؤجرة للانتفاع الذى أجرت له ليس من قبيل القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام وانما هو من قبيل القواعد المفسرة لارادة المتعاقدين ، فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الاصلاحات اللازمة لاعداد العين للغرض الذى أجرت من أجله ، ويجوز ان يصل التخفيف الى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد ، وان مثل هذا الاتفاق متى كان قاطعا فى الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين الى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى . فانه يكون واجب الاعمال دون نص المادة المذكورة .

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٠ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٤٦٨)

إلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر لاتثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به مادام قائما بتنفيذ إلتزاماته . قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن لايعد تخليا منهيا . لعقد إيجارها .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان واجب المؤجر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به مادام قائما بتنفيذ إلتزاماته تجاه المؤجر وأن قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن يعتبر صوره من صور الإنتفاع بالشئ المؤجر وليس فى التأجير من الباطن أو عدم العوده الى الإقامه الفعليه فى العين المؤجرة إثر إنتهائه ما يصح إعتباره تخليا عنها منهيا لعقد إيجارها.

(الطعن رقم١٨١٢ لسنة٥٦ق - جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٨٧س٣٨ ص٩٦٤)

التزام المؤجر بعمل التركيبات اللازمة لتوصيل المياه لأدوار المبنى م ٣٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إمتناعه عن ذلك . قيام الجهة الإدارية بتنفيذه على نفقته وللمستأجر الحصول على إذن من القضاء المستعجل بتنفيذه دون موافقة المالك ويستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك. م ٦٠ / ١ ، ٢ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعلق ذلك بالنظام العام .

النص فى المادة ٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع استحدث التزاما على ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها هو إقامتهم الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التى تكفل توفير المياه لأدوار المبنى وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه مما لازمه التزامهم ابتداء بعمل التركيبات اللازمة لتوصيل المياه الى المبنى المؤجر وفى حالة امتناع هؤلاء الملاك عن ذلك تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٦٠ من ذات القانون والذى يبين من نصها أن الجهة الإدارية المختصة بشئون

م ٥٦٤

التنظيم تقوم بتنفيذ هذا الإلتزام على نفقة صاحب الشأن والا جاز للمستأجر الحصول على إذن من القضاء المستعجل بتنفيذه دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك على أن يستوفى ما انفقه خصما من مستحقات المالك لديه ، وإذ رتبت المادة ٢/٧٨ من ذات القانون جزاء جنائيا على مخالفة المادة ٣٨ آنفة البيان فقد دل ذلك على أن أحكامها آمره تتعلق بالنظام العام وبالتالى لايجوز الإتفاق على مخالفتها .

(الطعن رقم٣٥٧٦ لسنة ٥٩ق - جلسة١٣/٤/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . اعتبار سطح العقار من المرافق اللازمة لإستعمال العين فى الغرض المقصود منها . مؤداه .

مفاد المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين فى الغرض المقصود منها ، أو حتى يستكمل هذا الإستعمال طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وإذ كان سطح العقار الكائن به الشقة محل النزاع يعتبر من المرافق المشتركة فى العقار اللازمة لإستعمال العين فى الغرض المقصود منها وحتى يستكمل هذا الإستعمال ، فإن مؤدى ذلك أن يعتبر السطح من ملحقات هذه العين .

(الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س٤٧ ص٤٧٩)

مادة ٥٦٥

(١) اذا سلمت العين المؤجرة في حالة لاتكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله أو اذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة بقدر مانقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين اذا كان لذلك مقتض .

(٢) فاذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها ان تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له ان نزل عن هذا الحق .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٤ ليبى و٥٣٣ سورى و٧٤٤ عراقى و٤٥٩ سودانى و٥٧٠ كويتى.

المذكرة الايضاحية :

جزاء الاخلال بالتزام التسليم يرجع فيه الى القواعد العامة . فيجوز للمستأجر ان يطلب التنفيذ أو الفسخ . وله ان ينقص الأجرة في كل حال بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة .

فاذا كان الاخلال بالالتزام يرجع الى أن العين سلمت في حالة لاتكون فيها صالحة للانتفاع الذى أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، فان المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض في الحالتين اذا كان له محل ، كما اذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه (كأفراد

أسرته وعماله ومستخدميه) لخطر جسيم ، واصابة من ذلك ضرر بالفعل وثبت خطأ فى جانب المؤجر ، فان المستأجر يستحق التعويض طبقا لقواعد المسئولية التقصيرية . وفى هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضا أن يطلب فسخ العقد، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدما ، لأن الأمر يتعلق بالنظام العام .

أحكام القضاء :

اذا رفع المستأجر دعوى التسليم أثناء مدة الايجار ، وعند صدور الحكم كانت مدة الايجار قد انتهت ، فان هذا لا يحول دون الحكم له بالتسليم ولو أن التسليم مستحيل لانتهاء مدة الايجار ، وذلك لما يترتب على قبول هذا الطلب من امكان رجوعه بالتعويض على المؤجر .

(نقض جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ س ٦ مج فنى مدنى ص ٥٤٠)

التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليم هذه العين جميعها هى وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا دون حائل ويكون ذلك فى الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها - أو تسليم العين فى حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يتيمه فى العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخر فى التسليم عن وقته . كل هذا لا يعد تسليما صحيحا ولا يمكن للمؤجر ان يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح - وللمستأجر فى جميع هذه الأحوال ان يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة ٥٦٥ من القانون المدنى . فاذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها ان المؤجر لم يقم بما تعهد به فى عقد الايجار واشترط فيه على نفسه الا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها الا بعد التسليم الوافى الكامل للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال ان الأشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة دون ان يبين كيف تكون تافهة وهى تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجود ابواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات

لاطفاء الحريق ولا رخصة الادارة فان الحكم يكون قاصر البيان قصورا يشوبه ويبطله .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٣/٢١)

إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالين ان كان له مقتض ذلك ان الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض ان يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة .

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٦/١٣ س ١٤ ص ٨١٥)

لئن كان الأصل أن للدائن المطالبة بتنفيذ إلتزام مدينه عينا إلا أنه يرد على هذا الأصل إستثناء تقضى به المادة ٢/٢٠٣ من القانون المدنى أساسه ألا يكون هذا التنفيذ مرهقا للمدين إذ يجوز فى هذه الحاله أن يقتصر على دفع تعويض نقدى إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما فإذا كان الحكم قد أقام قضاءه على أن تنفيذ المؤجره إلتزامها بتركيب المصعد ليس من شأنه إرهاقها لأنه سوف يعود عليها بالفائدة بإضافته الى ملكها والإنتفاع بأجرته الشهريه المتفق عليها وكان هذا القول من الحكم لا يؤدى الى انتفاء الإرهاق عن المؤجره الطاعنة إذ يشترط لذلك ألا يكون من شأن تنفيذ هذا الإلتزام على حساب الطاعنه بذل نفقات باهظة لا تتناسب مع ما ينجم من ضرر للمطعون عليه المستأجر من جراء التخلف عن تنفيذه وإذ لم يحدد الحكم نوع المصعد المناسب للمبنى والثمن الذى يتكلفه وما يستتبع ذلك من تحديد نفقات تركيبه وما إذا كان هذا الثمن يتناسب مع قيمة المبنى فقد حجب نفسه عن بحث مدى الإرهاق الذى يصيب الطاعنة بتركيب المصعد لمقارنته بالضرر الذى يلحق المطعون عليه من عدم تركيبه مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب » .

(الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/١)

م ٥٦٥

الدعوى بطلب التمكين من شقة النزاع . إستناد المدعي الى عقد إيجار صادر له من المستأجرة الأصلية دون موافقة المالك . القضاء برفض الدعوى . لا خطأ .

إذا كانت دعوى الطاعنه وهى دعوى تمكين من شقة النزاع تقتضى أن يتلقى حقه فيها ممن يملك تمكينه منها قانونا فى حين أنه تعاقد عنها مع المستأجرة الأصلية المطعون عليها الأولى ، وهى محظور عليها طبقا لنصوص عقدها التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المالكه ، فلا تملك بالتالى تمكينه من الشقه بغير هذه الموافقة التى لم يقدم الطاعن عليها دليلا .

(الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٠٦٤)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لتأخره فى سداد الأجره منذ بدء التعاقد . إغفال الحكم بحث دفاع المستأجر بأن العين المؤجره لم يتم إعدادها للإنتفاع بها إلا بعد هذا التاريخ . قصور.

الأجرة هى مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و المؤجر ملزم طبقا لنص المادة ٥٦٤ من التقنين المدنى بأن يسلم المستاجر العين المؤجره فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له ، فلا تستحق الأجرة الا من تاريخ استلام المستاجر العين وتمكنه من الانتفاع بها ، لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة المستأجرة التى قضى بإخلائها لعدم الوفاء بالأجرة - قد تمسكت أمام محكمة الإستئناف ، بأن المحل المؤجر فى - ٢٦ / ٤ / ١٩٦٩ - لم يتم إعداده للإنتفاع قبل ١ / ٩ / ١٩٧٦ وإستدلت على ذلك بما أثبت بالشكاوى الإدارية المشار اليها بسبب الطعن ، وإذا لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع ويرد عليه ويحدد مقدار الأجرة المنسوب اليها تأخير سدادها فإنه يكون معيبا بالقصور ويبطله .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٦٦)

م ٥٦٥

طلب تخفيض الأجرة لنقص في المنفعة . تكييفه . طلب فسخ جزئي لعقد الإيجار . أثر ذلك . وجوب نقص الأجرة بمقدار ما نقص من الإنتفاع سواء كان ذلك راجعا إلى فعل المؤجر أو الى سبب أجنبي .

طلب تخفيض الأجره مقابل النقص في المنفعة إنما هو طلب بفسخ جزئي لعقد الإيجار فيما يتعلق بهذا النقص، ومفاد نص المادة ٥٦٥ من القانون المدني أن الأجرة تنقص بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء أكان ذلك راجعا الى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبي، وهو حكم يتفق مع قواعد الفسخ والإنفساخ والتي تسوى بين هاتين الحالتين في الأثر المترتب على نقص المنفعة .

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٣٦٠)

إنتهاء الحكم الى نتيجة صحيحه . لايبطله مايكون قد إشتملت عليه أسباب من أخطاء قانونيه لمحكمة النقض تصحيح هذه الأخطاء.

إذا كان الحكم قد إنتهى الى النتيجة الصحيحة وهى إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة ، فلا يبطله ما أقام عليه قضاءه من أن سبب عدم إتمام المظلة غير خارج عن إرادة الطاعن إذ لمحكمة النقض تصحيح ما إشتمل عليه الحكم من تقرير قانوني خاطئ دون أن تبطله .

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٣٦٠)

مادة ٥٦٦

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة مايسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الاخص مايتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٥ ليبى و٥٣٤ سورى و٧٤٨ عراقى و٥٤٥ لبنانى - ٤٥٨ سودانى و ٧٤٠ تونسى و ٥٧١ كويتى و٧٦٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

تسليم العين المؤجرة . تحققه بتسليمها وملحقاتها بحيث يتمكن المستأجر من الانتفاع بها دون حائل .م ٥٦٤ مدنى . المقصود بالملحقات . خلو العقد من بيانها . لقاضى الموضوع تحديدها على ضوء المعايير الواردة فى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدنى عدم خضوعه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا .

مقاد المادة ٥٦٤ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليمها وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها كاملا دون حائل ولئن كانت الحكمة من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هى تيسير الانتفاع على الوجه المقصود ، ولئن كان مؤدى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله طبقا للغرض الذى قصد من الاجارة واعداد العين له وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى اذا كان قد بدئ فى تنفيذه ومطاوعة طبيعة

الأشياء بالاضافة الى العرف السارى ، طالما لم يبين العاقدان الملحقات التى يشملها الايجار ، الا أن هذا التحديد يترك لتقدير قاضي الموضوع استهداء بالمعايير السالفة باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا وله مأخذه من الأوراق .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١ / ١١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٦٥٦)

الملحقات الضرورية للعين المؤجرة . شمول عقد الايجار لها ولو ظهرت فى تاريخ لاحق لانعقاده . الملحقات غير الضرورية - كالمصاعد - جواز عدم شمول العقد لها طالما لم تكن موجودة عند ابرامه . استقلال محكمة الموضوع بتقدير ذلك .

الأصل انه ليس من الضرورى ان تكون الملحقات موجودة عند ابرام التعاقد وان الايجار يمكن ان تندرج فى نطاقه الملحقات التى تظهر فى وقت لاحق ، لانه ينبغى التفرقة بين ما يعد ضروريا من هذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع المقصود الا اذا توافر وجودها ، فتشمله الاجارة ولو لم تكن موجودة وقت التعاقد ، ويلتزم المؤجر بايجاد ما ليس موجودا منها وتسليمها للمستأجر وبين ما ليس بطبيعته ضروريا ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادة فيه ومن قبيل ذلك المصاعد فمن الجائز الا تتضمنه الإجاره اذا لم يكن موجودا وقت العقد .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١ / ١١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٦٥٦)

اذ كان تحديد ملحقات العين المؤجره حسبما يبين من نصوص الاتفاق وظروف التعاقد وطبيعة الأشياء والعرف الجارى وكذلك استخلاص الضرر الذى يلحق بالمؤجر فى حالة استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط العقد من الأمور التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، فان ما قرره الحكم المطعون فيه من أن أسفل السلم من توابع العين المؤجرة ومن المرافق التى لا غنى عنها للمستأجرين فى استعمالهم الشقق المؤجرة لهم ، وما خلص اليه من أن اقامة الطاعن لحظيرة الدواجن فى هذا المكان وعلى النحو الثابت بتقرير

الخبير ، مما ينافي شروط عقد الايجار المعقولة ومن شأنه ان يلحق الضرر بالمؤجر لما ينبعث من مخلفاتها من روائح كريهة وما يتخلف عنها من قاذورات فان هذا الذى أورده الحكم يتفق وصحيح القانون .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ٤٩ ق – جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٩٥)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . استقلال محكمة الموضوع بتحديدها الحكم باعتبار الحديقة من ملحقات العين وان تخصيص أجرة لها لا يجعل لها كيانا مستقلا . سائغ .

مؤدى المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال ، طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يختلف باختلاف الظروف وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضي الموضوع استهداء بالمعايير السالفة، باعتباره مسألة تتعلق بتنفيذ العقد ، ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه وهو بصدد تفسير عقد الايجار سند الدعوى ان اتفاقا تم بين طرفيه على اعتبار ان مسطح الحديقة المقابلة للعين المؤجرة الكائنة بالطابق الأرضى ملحق بها باعتباره لازما للتهوية والاضاءة ، وانها تعد بمثابة منفذ أو مطل لازم للاستعمال ، وأردف الحكم أن تخصيص قدر محدد من الأجرة للحديقة ليس من شأنه ان يجعل لها كيانا متميزا مستقلا عن الشقة طالما هى بطبيعتها من المنافع المخصصة لخدمتها ، وهو استخلاص سائغ لا انحراف فيه من المدلول الظاهر لعبارة العقد ، فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٥ ق – جلسة ٢٠ / ٦ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٩٤)

م ٥٦٦

تسليم العين المؤجرة تحققه بتسليمها وملحقاتها بحيث يمكن المستأجر من الانتفاع بها دون حائل م ٥٦٤ مدنى المقصود بالملحقات. لقاضى الموضوع تحديدها على ضوء المعايير الواردة فى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدنى .

مفاد نص المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدنى أن المؤجر لا يلزم بتسليم العين المؤجره فحسب بل يلتزم أيضا بتسليم ملحقاتها وذلك بإعتبار أن تسليم تلك الملحقات يغلب ألا يتمكن المستأجر بدونها من الإنتفاع بالعين على الوجه المقصود ، ويسرى على تحديدها ما يسرى على تحديد ملحقات العين المبيعه وذلك على مقتضى المادة ٤٣٢ مدني وملحقات الشئ تشمل كل ما أعد بصفه دائمه لإستعماله وفقا لما تم الإتفاق عليه أو لطبيعة العين والعرف وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان شئ معين يعتبر من ملحقات العين ومن ثم يجب تسليمه أم لا وهو يستهدى فى إستظهاره بالمعايير سالفة البيان .

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٧ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٠٩١)

ملحقات العين المؤجره . ماهيتها . مبانى العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة فى نطاقها بحسبانها منافع مشتركة . أثر ذلك . لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأطيان أن يتخذ من مبنى فيها سكنا خاصا .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة طبقا للمواد ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدنى أن العين المؤجره لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وأنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصوده من الايجار إلا بها وأن العبرة فى تحديد هذه الملحقات تكون بما إتفق عليه الطرفان أو بالرجوع الى طبيعة الأشياء وعرف الجهة ، لما كان ذلك وكانت مبانى العزب طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن فرض خدمات إجتماعية وصحيه على ملاك الأراضى الزراعية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هى مجموعة المبانى

المخصصه لشغلها بالقائمين على خدمة الأرض الزراعية بما مفاده أنه في الأحوال التى تعتبر فيها هذه المساكن من ملحقات الأرض الزراعية المؤجره فإن ذلك بحسبانها منافع مشتركة بين المستأجرين وغيرهم من مستغلى هذه الأطيان لإيواء عمال الزراعة الذين يخدمون الأطيان الزراعية الواقعة في نطاقها بما لا يحق معه لمستأجر جزءا من هذه الأطيان أن يتخذ مبنى منها مسكنا خاصا له على وجه الإستقرار .

(الطعن رقم ١٦٥٦ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨س٣٨ ص ٥٦٢)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . المواد ٢/١٤٨ ، ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ مدنى إستقلال قاضى الموضوع بتحديدها متى كان إستخلاصه سائغا .

مؤدى نصوص المواد ٢/١٤٨ ، ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدنى أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وإنما تشتمل أيضا على ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصوده من الإيجار إلا بها . ويترك تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة لتقدير قاضى الموضوع إستهداء بما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين دون رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض متى كان إستخلاصه سائغا.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٤س٤٠ ص ٢٧٤)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها. إستقلال قاضى الموضوع بتحديدها .

(الطعن رقم ٧٤٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٥ لم ينشر بعد)

ملحقات العين المؤجره. نطاقها . تحديدها . من سلطة محكمة الموضوع حدود حق المستأجر في إستعمالها . عدم تجاوز الغرض من وجودها المواد ٤١٢ ، ٥١٤ ، ٥٦٦ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٨٧٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/٢١لم ينشر بعد)

دفاع الطاعنة - المؤجرة - بأن عقد إيجار المطعون ضده قد إقتصر على الشقه المؤجره اليه دون الحديقة المخصصه لمنفعة جميع وحدات العقار على نحو ما جاء بتقرير الخبير . دفاع جوهرى . قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى . إلتفات الحكم عنه . قصور علة ذلك » .

(الطعن رقم ٢٥٩٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٩١ س٤٢ص٤٨٠)

العين المؤجره . شمولها للملحقات التى لا تكتمل منفعتها المقصوده من الإيجار إلا بها . عدم تحديد الملحقات فى العقد . وجوب الرجوع الى طبيعة الأشياء وما جرى به العرف . جواز إثبات ذلك بكافة الطرق .

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

عدم تحديد الملحقات فى العقد . وجوب الرجوع الى طبيعة الأشياء والعرف دون التقيد بوسيلة معينة فى الاثبات . تحديد ما يعتبر من ملحقات العين متروك لتقدير قاضى الموضوع متى كان إستخلاصه سائغا» .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ مدنى . استقلال قاضى الموضوع بتحديدها - فى ضوء المعايير الواردة بالمواد المذكورة - دون معقب متى كان سائغاً .

مؤدى المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة فى الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الإستعمال طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وكان تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف بإختلاف الظروف ، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة ، بإعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد ، ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغاً وله مأخذه من الأوراق .

(الطعن ١٨١٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ٢١ / ١ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٢٧٣)

العين المؤجرة شمولها الملحقات التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الايجار الا بها عدم تحديد الملحقات فى العقد . وجوب الرجوع الى طبيعة الأشياء واتباع العرف جواز اثبات ذلك بكافة الطرق .

(الطعن رقم ٣٧٥٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . استقلال قاضى الموضوع بتحديدها دون معقب متى كان استخلاصه سائغا يكفى لحمل قضائه .

(الطعن رقم ٣٨٥٤ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . اعتبار سطح العقار من المرافق اللازمة لإستعمال العين فى الغرض المقصود منها . مؤداه .

مفاد المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة فى الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الإستعمال طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وإذ كان سطح العقار الكائن به الشقة محل النزاع يعتبر من المرافق المشتركة فى العقار اللازمة لإستعمال العين فى الغرض المقصود منها وحتى يستكمل هذا الإستعمال ، فإن مؤدى ذلك أن يعتبر السطح من ملحقات هذه العين .

(الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣ / ٣ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١)

مادة ٥٦٧

(١) على المؤجر ان يتعهد العين المؤجره بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وان يقوم فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات « التأجيرية » .

(٢) وعليه ان يجرى الاعمال اللازمة للاسطح من تجصيص أو بياض وان يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه .

(٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه اذا قدر جزافا ، فاذا كان تقديره «بالعداد» كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر .

(٤) كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٦ ليبى و٥٣٥ سورى و٧٥٠ عراقى و٤٦٠ سودانى و٥٤٧ لبنانى ٧٤٣ تونسى و٥٧٢ كويتى و٧٦٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

ويلاحظ ان المقصود بالترميمات الضرورية ، هذه الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المستأجرة من الهلاك وقد أوردت المادة أمثلة لهذه الترميمات .

أحكام القضاء :

النص في عقد الايجار على اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانونا ملزم للمستأجر .

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٥٤)

التزامات المؤجر في القانون المدنى القديم - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - التزامات سلبية بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة - ما لم ينص بالعقد على شرط مخالف - ومفاده ذلك الا يلتزم المؤجر بمصروفات الأعمال النافعة الا اذا وجد اتفاق بشأنها .

(الطعن رقم ٣ لسنة ٣٢ق - جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٦٦ س ١٧ص ١٠٦٤)

وان أوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى على المؤجر ان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، الا أنها نصت فى فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » مما مؤداه ان أحكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذا استند فى قضائه الى ما نص عليه بعقد الايجار من أن استعمال الطاعنين (المستأجرين) للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا فى ذمة المؤجر، فانه لا يكون قد خالف القانون ، اذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام .

(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ق - جلسة ١٥ / ٦ / ١٩٦٧ س ١٨ص ١٢٩٢)

متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التى تعلو محل المطعون ضده (المستاجر) والتى يستاجرها شخص آخر ، تأسيسا على أنها تعتبر من مصارف المياه التى جعلت المادة ٥٦٧ من

القانون المدنى الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التى تقع على عاتق المؤجر ، فانه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ق - جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧س ١٨ص ١٥٦٠)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها . أساسه المسئولية العقدية .

مسئولية المؤجر قبل المستأجر فى صيانة العين المؤجرة واجراء ما يلزم لحفظها هى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة مسئولية عقدية يسرى عليها أحكام العقد وما هو مقرر فى القانون بشأنه .

(الطعنان رقما ٢٩ و ٣١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٢ / ٦ / ١٩٧٣س ٢٤ص ٨٩٤)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة واجراء الترميمات الضرورية . م ٥٦٧ مدنى . اعتباره التزاما قانونيا جديدا . وجوب تقويمه واضافته الى اجره الأساسى فى المبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ . م ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٧٤ .

مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الشارع إذا اتخذ من أجرة شهر ابريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الأساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الاساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر، فانه يتعين تقديم تلك الالتزامات واستنزال مقابلها من أجرة الاساس فى الحالة الأولى واضافتها اليها فى الحالة الثانية ، لما كان ذلك وكانت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمعمول به من ١٥ / ١٠ / ١٩٤٩ استحدثت حكما جديدا أضافت به على عاتق المؤجر التزاما بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترميمات الضرورية ، وهو التزام لم يكن واردا فى ظل القانون المدنى القديم الذى

كان ساريا فى شهر ابريل ١٩٤١ والذى كانت التزامات المؤجر بموجبه سلبية تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، ويتعين من ثم تقويمه واضافة قيمته الى أجرة هذا الشهر ، لما كان ما تقدم وكان الثابت ان الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقويم هذا الالتزام الذى لم يكن متفقا عليه من قبل واضافة مقابلة الى أجرة شهر الأساس ، فان الحكم إذا التفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر يكون فضلا عن مخالفته القانون قد شابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ق - جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٠١٢)

صيانة العين المؤجره . عدم إلتزام المؤجر بها فى ظل التقنين المدنى الملغى . جواز إلتزامه بها فى عقد الإيجار أو فى إتفاق لاحق.

لئن كان عقد الايجار موضوع الدعوى قد أبرم فى ظل التقنين المدنى الملغى الذى لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، إلا أن للمتعاقدين حرية التراضى على اضافة هذا الإلتزام إما فى عقد الإيجار ، وإما فى إتفاق لاحق ويكون هذا الإلتزام إلتزاما عقديا فى الحالتين .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٦ / ٢ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٤٩٧)

التنفيذ العينى للإلتزام هو الأصل . العدول عنه الى التعويض النقدى . رخصة لقاضى الموضوع . شرط ذلك . مثال فى إيجار .

جرى قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى السابق على أن التنفيذ العينى للإلتزام هو الأصل والعدول عنه إلى التعويض النقدى هو رخصه لقاضى الموضوع الأخذ بها كلما رأى فى التنفيذ العينى إرهاقا للمدين وعلى ألا يلحق ذلك بالدائن ضررا جسيما ، ومتى كانت محكمة الموضوع قد رأت أن قيمة الإصلاحات التى أجراها الطاعن (المستأجر) فى العين المؤجرة لا تتناسب مع الأجره التى يدفعها للمطعون ضده (المؤجر)

إذ أنها توازى أجرة العين المؤجره لمدة تقرب من ثماني سنوات وإنتهت الى قسمتها بينهما فلا تثريب عليها ولا يقدح فى ذلك إيرادها - فى أسبابها - تقريرات قانونية خاطئة - طالما أنها إنتهت فى حكمها الى تطبيق صحيح القانون .

(الطعن رقم١٧٩ لسنة٤٣ق - جلسة٢/ ١٢/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٢٠١)

القضاء برفض دعوى الإخلاء لتخلف المستأجرين عن الوفاء بالمصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيله الإنارة. لاخطأ. علة ذلك .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعن الدعوى رقم .... لسنة ١٩٧٩ أمام محكمة جنوب القاهرة الإبتدائية بطلب الحكم بتحديد القيمة الإيجارية الشهرية للشقة المؤجرة للأول بمبلغ ٣٫٨٠٠ جنيه والشقة المؤجرة للثانى بمبلغ ٢٫٢٥٠ جنيه وللشقة المؤجرة للثالث بمبلغ ٣٫٨٠٠ جنيه ، وقالوا بيانا لدعواهم أن كلا منهم يستأجر شقة من الطاعن بالعقار المبين بالصحيفة وقد تم تقدير القيمة الإيجارية بمعرفة اللجنة المختصة على النحو المبين بطلباتهم إلا أن الطاعن استصدر أمر أداء بإلزام الأول بمبلغ ٣٦ جنيه والثانى بمبلغ ٦٥ جنيه والثالث بمبلغ ٤١ جنيه وذلك مقابل إزالة مخلفات الصرف الصحى الخاص بالعقار رغم أن القرار الصادر بتحديد الأجرة يشمل مقابل هذه المصروفات فتظلموا من هذا الأمر فى الدعوى رقم .... لسنة ١٩٧٧ أمام محكمة عابدين الجزئية ، وإذ قضى بوقف الدعوى للمنازعة فى القيمة الإيجارية ، فقد أقاموا الدعوى، وبتاريخ ١٩٨٠/٦/١٩ ندبت المحكمة خبيرا لبيان ما إذا كان مقابل كسح خزان الصرف الصحى يدخل ضمن القيمة الإيجارية لأعيان النزاع من عدمه. ثم أقام الطاعن على المطعون ضدهم الدعوى رقم .... لسنة ١٩٨١ أمام ذات المحكمة طالبا الحكم بإخلاء الشقق محل النزاع وتسليمها له خاليه لإمتناعهم عن سداد مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيله الإنارة رغم إنذارهم بذلك وبعد أن قدم الخبير تقريره قررت المحكمة ضم

الدعويين للإرتباط وقضت بتاريخ ١٦ / ٣ / ١٩٨٢ بتحديد القيمة الإيجارية لأعيان النزاع بمبلغ ٣٫٨٠٠، ٢٫٢٥٠ ، ٣٫٨٠٠ جنيه شهريا على التوالى دون زيادة وبرفض دعوى الطاعن . استأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ٣٤١٩ لسنة ٩٩ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٢ / ١٢ / ١٩٨٢ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر ، وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى رقم ... لسنة ١٩٧٩ المقامة من المطعون ضدهم ، هذا رغم ان الثابت بالأوراق سبق صدور حكم فى الدعوى رقم .... لسنة ١٩٧٧ مدنى عابدين الجزئية بإلزامهم بأداء مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى، وإذ أصبح هذا الحكم نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى لصدوره فى حدود النصاب الإنتهائى للمحكمة الجزئية بالنسبة للمطعون ضدهما الأول والثالث ،و لعدم تقديم المطعون ضده الثانى ما يعد الغاء ذلك الحكم فى الإستئناف المرفوع منه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد حجية الحكم المذكور يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى غير سديد ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة أن القضاء النهائى لاقوة له إلا فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم أنفسهم بصفة صريحة أو فيه ضمنية حتمية سواء فى المنطوق أو فى الأسباب التى لايقوم المنطوق بدونها ، فما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لايمكن أن يكون موضوعا لحكم يحوز قوة الأمر المقضى مانعا من إعادة نظر النزاع ، وإنه وإن كان لكل حكم قضائى صادر من جهة ذات ولاية حجية الشئ المحكوم به وهذه الحجية تمنع الخصوم من رفع دعوى جديده بإدعاء يناقض ما قضى به هذا الحكم ، ولا يجوز معها للمحكمة التى

أصدرته ولا لمحكمة غيرها ان تعيد النظر فيما قضى به ، إلا أن هذا الحجية مؤقتة تقف بمجرد رفع استئناف عن هذا الحكم وتظل موقوفه الى أن يقضى فى الإستئناف ، فإذا تأيد الحكم عادت اليه حجيته وإذا ألغى زالت عنه هذه الحجية ، ويترتب على وقف حجية الحكم نتيجة لرفع الإستئناف عنه ان المحكمة التى يرفع اليها ذات النزاع الذى يفصل فيه هذا الحكم لا تتقيد بهذه الحجية طالما لم يقض برفض الإستئناف قبل ان تصدر حكمها فى الدعوى ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن استصدر أمر أداء بإلزام المطعون ضدهم بمصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى فأقاموا التظلم رقم .... لسنة ١٩٧٧ مدنى عابدين الجزئية قضى فيه بالوقف حتى يتم تحديد القيمة الإيجارية لأعيان النزاع من قبل المحكمة المختصة لبيان ما إذا كانت تشمل مصاريف إزالة المخلفات من عدمه ، فاستأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالإستئناف رقم ٦٠ لسنة ١٩٧٨ مدنى مستأنف جنوب القاهرة قضى فيه بعدم جواز الإستئناف بالنسبة للمطعون ضدهما الأول والثالث وبإلغاء الحكم المستأنف بالنسبة للمطعون ضده الثانى وإعادة الدعوى الى محكمة أول درجة للفصل فى موضوعها ، ولما قضت المحكمة برفض تظلمه أقام الإستئناف رقم ٩١ لسنة ١٩٧٩ مدنى مستأنف جنوب القاهرة الإبتدائية ، إذ خلت الأوراق مما يفيد فصل المحكمة فى موضوع هذا الإستئناف وإلزام المطعون ضده الثانى بمصروفات إزالة المخلفات وتوصيله الإنارة المطالبة بها ، وكان الحكم النهائى الصادر بوقف التظلم بالنسبة للمطعون ضدهما الأول والثالث لم يفصل فى شأن مدى إلزامهما بأداء المصروفات محل النزاع بالإضافة للأجرة القانونية فإنه لا يكون صحيحا مايدعيه الطاعن من سبق صدور حكم نهائى بشأن المنازعة المطروحة فى الدعوى الراهنة ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس .

وحيث إن حاصل ماينعاه الطاعن بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول ان اتفاقه مع المطعون ضدهم على إلزامهم بدفع مبلغ جنيه واحد شهريا مقابل إزالة مخلفات الصرف الصحى هو أمر جائز قانونا لأن مقابل انتفاعهم بهذه الميزة أمر مستقل عن إنتفاعهم بالعين المؤجرة لكل منهم هذا الى أن

الثابت بتقرير الخبير ان العقار محل النزاع قد تم بناءه فى سنة ١٩٦٩ وسنة ١٩٧٣ ووفقا لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن - ولائحته التنفيذية توزع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى بما فى ذلك نزح الآبار والبيارات مناصفة بين المالك وشاغلى المبنى وإذ لم يعمل الحكم المطعون فيه أحكام القانون المذكور فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى مردود فى شقه الأول بأنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - بتحديد إيجار الأماكن - والفقرة الأولى من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ والمادة ١٠ من قانون ايجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - اللذين أقيم البناء محل النزاع فى ظل العمل بأحكامهما - على نحو ماخلص اليه خبير الدعوى فى تقريره - أن القيمة الإيجارية للأماكن المحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل أيضا مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة مما مؤداه انه لايحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه ان يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية إذ يفترض انه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير ، كما انــه من المقرر ان تحديد أجرة الأماكن - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من المسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها وأن الإتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة يقع باطلا بطلانا مطلقا يستوى فى ذلك أن يكون الإتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه وإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق - على ما هو ثابت بتقرير الخبير - ان الشقق المؤجرة محل النزاع قد أقيمت احداها فى سنة ١٩٦٩ والأخريان تمت اقامتهما فى سنة ١٩٧٣ ، وقدرت اللجنة المختصة القيمة الإيجارية لكل منها وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن ثم فإن مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة اللازمة لإنتفاع المستأجرين بالعين المؤجرة ومرافقها تكون قد تم إحتسابها ضمن القيمة الإيجارية التى قدرتها اللجنة المختصة ولا يجوز للطاعن (المؤجر) تقاضى مقابل هذه التكاليف ولو اتفق

مع المطعون ضدهم على التزامهم بها لما في ذلك من مخالفة للحد الأقصى للقيمة الإيجارية المقررة قانونا ، و إذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وحدد أجرة الأماكن المؤجرة للمطعون ضدهم وفقا لقرار اللجنة المختصة دون إضافة مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى الى الأجرة التى حددتها اللجنة ، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ، والنعى مردود فى شقة الثانى بأنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان النص التشريعى ولو كان متعلقا بالنظام العام لايسرى إلا على مايلى نفاذه من وقائع وما تم في ظله من آثار ولو كانت نتيجة لعلاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه ، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليبا لإعتبارات النظام العام التى دعت الى إصداره ، لما كان ذلك فإن ماتقضى به المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى بين المالك وشاغلى المبنى بالنسب المحددة بها - حسب تاريخ إنشاء المبنى - وهو نص مستحدث لم يكن له مثيل فى قوانين إيجار الأماكن السابقة عليه، لا تسرى أحكامه إلا إعتبارا من تاريخ العمل بالقانون المذكور فى١٩٨١/٧/٣١، ولما كانت التكاليف التى يلتزم بها المستأجر وفقا لهذا النص إعتبارا من هذا التاريخ لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة ، بل تعد التزاما مستقلا عن إلتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فى المواعيد المقررة قانونا، فلا يترتب على التأخر فى سدادها مايترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الإلتزامين لما أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة في المادتين ١٤ ، ٣٧ من قانون إيجار الأماكن القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من انه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ومايترتب على التأخر في سداد الأجرة من آثار ، لما كان ذلك وكان لايجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب المبينة بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس من بين هذه الأسباب تخلف المستأجر عن سداد حصته فى تكاليف الترميم والصيانة الدورية ، وكان الطاعن قد أقام دعواه فى سنة ١٩٨١ بطلب إخلاء الأعيان المؤجرة للمطعون ضدهم إستنادا الى تخلفهم عن الوفاء بمصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيله الإنارة ، فإن

الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض إخلاء تلك الأعيان على سند من انه لم يدع تخلف المطعون ضدهم عن سداد القيمة الإيجارية التى حددتها اللجنة المختصة بتقدير الأجرة . فإنه لايكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه ويكون النعى برمته على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٨٩/٥/٣١ س٤٠ ص ٤٨٦)

أعمال الصرف للعين المؤجرة. إعتبارها من ملحقات الترميمات الضرورية للعين التزام المؤجر بها ما لم يتفق على خلافه. المادتان ٩ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٥٦٧ مدني. عدم وفاء المستأجر بتكاليفها ، لا يرتب الإخلاء .

وحيث ان الوقائع تتحصل – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم .... لسنة ١٩٨٧ مدنى قنا الإبتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٥/١/١٠ وتسليمها له خالية وقال بيانا لدعواه أن الطاعن استأجر منه الشقة المشار اليها وإمتنع – رغم تكليفه بالوفاء – وعن سداد الأجرة عن المدة من أول مايو حتى ديسمبر سنة ١٩٨٣ وقدرها ٣٢ جنيه ورسم النظافة عن المدة من أول سنة ١٩٧٣ حتى آخر مارس سنة ١٩٨٦ وقدره ١٢٫٦٢ جنيه وما يخصه من توصيل الصرف الصحى للعقار وقدره ٨٠ جنيه كما أنه يحتجز فى ذات المدينة مسكنا آخر فأقام الدعوى . حكمت المحكمة بالإخلاء والتسليم استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ٣٥٠ لسنة ٧ ق قنا وبتاريخ ١٩٨٩/٢/١٢ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدى فيها الرأى بنقض الحكم وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق

والقصور فى التسبيب وفي بيان ذلك يقول أن تكليف المطعون ضده له الحاصل بتاريخ ١٩٨٧/١٢/٥ بالوفاء بأجرة العين المؤجرة عن المدة من أول مايو حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٣ ورسم النظافة من أول سنة ١٩٧٣ حتى نهاية مارس سنة ١٩٨٦ ومايخصه فى مصاريف توصيل الصرف الصحى للعقار الكائنة به العين المؤجرة هو تكليف باطل لتضمنه الأجرة ، ورسم النظافة التى سبق له الوفاء بها بإنذارات العرض المعلنة ضده بتاريخ ١٩٨٤/١٢/٣، ١٩٨٦/٨/١٠ ، ١٩٨٧/١٠/١٠ هذا الى ان مصاريف الصرف الصحى غير ملزم بها قانونا ولا تأخذ حكم الأجرة ، ورغم تمسكه ببطلان التكليف بالوفاء وتقديمه لإنذارات العرض المشار اليها وهى سابقة على التكليف ورفع دعوى الإخلاء فقد خالف الحكم الثابت بها واعتبره متأخرا فى سداد الأجرة ومصاريف الدعوى ورسم الإنذار ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن مؤدى الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المنطبقة على واقعة النزاع - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع التكليف باطلا بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة والتى يستطيع المستأجر ان يبين منها حقيقة المطلوب منه بمجرد إطلاعه على التكليف أو كان التكليف يتضمن المطالبه بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبوله ويؤدى ما تضمنته المادة ٢٩ من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من بيان - لاعمال الترميم والصيانة المشار اليها فى المادة ٥٥ من هذا القانون هذا وخلو هذا البيان من اعمال توصيل الصرف الصحى للعقار ان هذه الأعمال لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة المنصوص عليها فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولايستحق المؤجر الذى يقوم بها الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها فى المادة ٦١ من هذا القانون الى أن المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد تركت الأمر لإتفاق الملاك والشاغلين بالنسبة للأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها

تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الإنتفاع بها ومن ثم وعملا بالأصل المقرر بنص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى فإن اعمال الصرف للعين المؤجرة يلتزم بها المؤجر بإعتبارها ملحقة بالترميمات الضرورية اللازمة لجعل العين صالحه للإنتفاع بها فى الغرض المؤجرة من أجله ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف هذا الأصل. لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق ان الطاعن قد عرض على المطعون ضده - وقبل تكليف الأخير له بالوفاء الحاصل فى حتى ديسمبر ١٩٨٧/١٢/٥ - أجرة العين محل النزاع شاملة رسم النظافة عن المدة من مايو سنة ١٩٨٣ بموجب محضرى العرض والإيداع المؤرخين ١٩٨٤/١/٢٥ وأجرة العين شاملة رسم النظافة عن المدة من أول نوفمبر سنة ١٩٨٤ حتى نهاية مارس سنة ١٩٨٦ بموجب محضر العرض المؤرخ ١٩٨٦/٨/١٠ . وكان لا وجه فى القانون وعلى ما سلف بيانه - لأحقية المطعون ضده فى مطالبة الطاعن بأية مبالغ من تكاليف توصيل الصرف الصحى للعقار الكائنة به العين المؤجرة محل النزاع كما خلت الأوراق من دليل على إتفاق الطرفين على إلزام الطاعن بنصيب من تكاليفها فإن تكليف الطاعن بالوفاء المؤرخ ١٩٨٧/١٢/٥ يكون قد وقع باطلا لتضمنه تكليف الطاعن بأجرة سبق له الوفاء بها قانونا ومبالغ غير مستحقة فى ذمته بدعوى أنها نصيبه فى توصيل الصرف الصحى بما يترتب عليه أن تكون دعوى المطعون ضده بالإخلاء - ولعدم وفاء الطاعن له بما تضمنه التكليف بالوفاء - غير مقبوله . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد الحكم الإبتدائى بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين الحكم فى موضوع الإستئناف بإلغاء الحكم الإبتدائى وبعدم قبول دعوى الإخلاء .

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٥ س ٤١ ص ٧٧٩)

اهمال المؤجر صيانة مواسير الصرف الصحى بالشقة التى تعلو شقة الطاعن خطأ يرتب مسئولية .م ٥٦٠ مدنى .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٩١/١/٢١ لم ينشر بعد)

مادة ٥٦٨

(١) اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر ان يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وباستيفاء ما انفقه خصما من الأجرة، وهذا دون اخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

(٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء ان يقوم باجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك اذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على ان يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٧ ليبي و٥٣٦ سوري و٧٥٠ عراقي و٤٦١ سوداني و٥٤٧ لبناني و٥٧٣ كويتي.

المذكرة الايضاحية:

وتنص هذه المادة على جزاء الاخلال بهذا الالتزام، وهي ليست الا تطبيقا للقواعد العامة فاذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بالترميمات الضرورية أو القيام بما تقدم من الالتزامات، جاز للمستأجر، اذا لم يطلب الفسخ أو انقاص الاجرة متى كان هناك محل لذلك، أن يطلب التنفيذ، بل أن يقوم هو نفسه بهذا التنفيذ، على ان يخصم من الأجرة ما أنفقه، بعد أن يطلب ترخيصا من القضاء في ذلك. ويعفى طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية :

(أ) اذا كانت الترميمات بسيطة أو كانت مستعجلة ، ولو كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع ، وبالأولى اذا طرأ .

(ب) أن يعذر المستأجر المؤجر فى أن يقوم بها .

(جـ) ألا يقوم بها المؤجر ، بعد الاعذار ، فى الميعاد المناسب الذى يحدده المستأجر ، وللمؤجر ان يتظلم الى القضاء من هذا التحديد .

أحكام القضاء :

يؤخذ من تعريف إجارة الأشياء حسب نص المادة ٣٦٢ مدنى (قديم) ان الايجار عقد معاوضة ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منهما سببا لوجوب مقابله ، فمتى التزم المؤجر فى عقد الاجاره بالقيام بعمل اصلاحات معينة مقدرة فى العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة الا اذا قام أولا بما التزم به من الاصلاحات لأن الأجرة هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ وطلب الزام المؤجر بعمل الاصلاحات أو الاذن له هو بعملها على حسابه وطلب انقاص الأجرة ان يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها .

(نقض جلسة ٧/١٢/١٩٣٣ مجموعة القواعد القانونية ص ١٠٢)

اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التى سلمت بها أو أخل بما عليه من واجب القيام فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية ، فان للمستأجر وفقا للمادة ٥٦٨ من القانون المدنى أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ رخص للمطعون عليه فى اقامة دورة المياه التى كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد استند الى المادتين ٥٦٧ و ٥٦٨ من القانون المدنى فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا .

(١٢/٦/١٩٥٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٢)

ان ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدنى من وجوب قيام المستأجر بأعذار المؤجر للقيام باجراء الترميمات الضرورية لا يسرى على أحوال المسئولية التقصيرية .

(الطعن رقم١٩٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧س ١٨ ص١٥٦٠)

متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التى تعلو محل المطعون ضده (المستأجر) والتى يستأجرها شخص آخر ، تأسيسا على أنها تعتبر من مصارف المياه التى جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التى تقع على عاتق المؤجر فانه لايكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم١٩٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧س ١٨ ص١٥٦٠)

متى استظهرت محكمة الموضوع ما أتاه المؤجر (الطاعن) من أعمال أدت الى حرمان المستأجر (المطعون ضده) من الانتفاع بالعين المؤجره خلال مدة معينة وتعتبر إخلالا منه بإلتزاماته وقضت للمطعون ضده المستأجر على هذا الأساس بتعويض يوازى أجرة هذه العين فى تلك المدة إعتبارا بأن هذه الأجره تعادل الإنتفاع الذى حرم منه لأن الأجره هى مقابل الانتفاع ولما رأته المحكمة فى حدود سلطتها التقديريه من أن تلك الأجره تمثل التعويض الكافى لجبر الضرر الذى لحقه فإن الحكم يكون قد بين عناصر الضرر الذى قضى بتعويضه .

تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص يلزم بإتباع معايير معينه فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع ولا تثريب عليه إن هو قدر قيمة التعويض المستحق للمستأجر عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجره بقدر الأجره خلال المدة التى حرم فيها المستأجر من هذا الإنتفاع مادام القاضى قد رأى فى هذه الأجره التعويض العادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٦٨)

م ٥٦٨

الترميمات المستعجلة البسيطة التى يلزم بها المؤجر استقطاع المستأجر من الأجرة مقابل ما أنفقه فى اجرائها دون ترخيص سابق من القضاء . مناطه . إعتداد المؤجر باجرائها فى وقت مناسب وتخلفه عن القيام بها . م ٥٦٨ مدنى .

اذ كان الواقع فى الدعوى ان النزاع - فى دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالأجره - مرده الى الترميمات الى أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين وأنهما يطالبان بخصمها من الأجرة استنادا الى ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى ، والتى تخولهما اجراء الترميمات - المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به المؤجر، وأن يستوفيا ما انفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الأجرة ، والى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازى ٢٠٪ فقط من قيمة الايجار السنوى على أن تضاف الى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لاعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق ان يعذر المستأجر المؤجر بأن يقوم بالترميم والا يقوم به المؤجر بعد اعذاره فى وقت مناسب يحدده المستأجر وكانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فانه لا يجوز للمستأجر ان يستقطع من الأجرة شيئا فى مقابل مصروفات يكون قد انفقها فى اصلاح العين، ولو كان الانفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار اليها اجراؤه دون حاجة الى ترخيص من القضاء طالما انه قام بها دون اعذار المؤجر باجرائها فى وقت مناسب .

(الطعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٧٧س٢٨ ص ١٠٠٧)

إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجره وحفظها . أساسه المسئوليه العقديه .

(الطعن رقم ١٤٤٤ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧)

مادة ٥٦٩

(١) اذا هلكت العين المؤجرة اثناء الايجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

(٢) أما اذا كان هلاك العين جزئيا ، أو أصبحت العين في حالة لاتصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا أو لم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك ، فيجوز له ، اذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب باعادة العين الى الحالة التي كانت عليها ان يطلب تبعا للظروف اما انقاص الاجرة أو فسخ الايجار ذاته دون إخلال بما له من حق في ان يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لاحكام المادة السابقة .

(٣) ولايجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين ان يطلب تعويضا اذا كان الهلاك أو التلف يرجع الى سبب لايد للمؤجر فيه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٨ ليبى و٥٣٧ سورى و٧٥١ عراقي و٤٦٢ سودانى و٥٦٢ لبنانى ٧٦٣ تونسى و ٥٧٥ كويتي.

أحكام القضاء :

اذا تمسك المستأجر بالبقاء في العين المؤجرة تنفيذا لعقد الايجار ولم يرضخ لارادة المؤجر في أن يستقل بفسخ العقد فانه يستعمل حقا له استعمالا مشروعا ، ومن ثم فلا يمكن ان يتخذ من مسلكه هذا دليلا على التعسف في استعمال الدفع بعدم التنفيذ . فان دلل الحكم المطعون فيه على

إساءة استعمال الدفع بعدم التنفيذ (بالامتناع عن الوفاء بالاجرة لقيام المؤجر بأعمال التعرض) بأنه لم يستجب لرغبة المؤجر فى اخلاء مسكنه وأصر على البقاء وتنفيذ العقد ، فان هذا التدليل يكون فاسدا منطويا على مخالفة للقانون ، والأجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع المتفق عليه فى العقد ، فاذا نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر ، فان الاجرة تنقص بقدر ما نقص منه ومن وقت حصول هذا النقص ومن ثم كان من حق المستأجر عند تعرض المؤجر له فى انتفاعه بالعين المؤجرة بما يخل بهذا الانتفاع ان يطلب بدلا من الفسخ والتنفيذ العينى انقاص الاجرة بنسبة ما اختل من انتفاعه ، كما أن له أيا كان ما اختاره من هذه الجزاءات ان يطلب معه تعويضه عن جميع الاضرار التى أصابته بسبب اخلال المؤجر بالتزامه وطلب انقاص الاجرة يعتبر مطلوبا ضمنا فى طلب اسقاط الاجرة بتمامها لانه يتدرج فى عموم هذا الطلب لئن كان أساس التعويض الذى يستحقه المستأجر فى حالة تعرض المؤجر له بما يخل بانتفاعه بالعين المؤجرة .

هو المسئولية العقدية التى تقضى قواعدها بتعويض الضرر الناشئ المتوقع الحصول الا أنه اذا كان المؤجر قد ارتكب غشا أو خطأ جسيما فيعوض المستأجر عندئذ عن جميع الاضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول .

(نقض جلسة ١١ / ١١ / ١٩٦٥ س ١٦ مج فنى مدنى ص ١٠١٩)

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ، ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة ان يطالب المؤجر بتعويض ، وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى - واذ كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة فيها ، فانها تعد فى حكم الهالكة هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفسه، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون ، اذ اعتبر ان الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت باخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ق - جلسة ١٢ / ١١ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٢١٣)

الهلاك الكلى للعين المؤجرة . م ٣٧٠ مدنى قديم . ٥٦٩ ماهيته . تقدير ما اذا كان الهلاك كليا أو جزئيا . واقع يخضع لتقدير محكمة الموضوع جواز اثبات الهلاك بكافة الطرق .

الهلاك الكلى فى معنى المادة ٣٧٠/٢ من التقنين المدنى القديم المقابلة للمادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى الحالى – هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله والهلاك هنا مادى يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتى ولئن انعقد الاجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوى أو القانونى الذى لم يمس نفس الشئ المؤجر فى مادته الا انه يحول دون أدائه المنفعة التى قصد ان يستوفيها المستأجر منه ، الا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما فان لم يترتب الا انتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مصيره الى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا . ومسألة ما اذا كان الهلاك كليا أو جزئيا من مسائل الواقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقديره دون رقابة لمحكمة النقض مادام استخلاصه سائغا .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ق – جلسة ١٦/١١/١٩٧٧س ٢٨ ص١٧٠٣)

طبقا للقواعد العامة ولما نصت عليه المادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى ينقضى عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ، اذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل ، أيا كان السبب فى هذا الهلاك ، أى سواء كان راجعا الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على اعادة العين الى أصلها ولا يلزم اذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا ان يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر ، وانما يكون المؤجر ملزما بتعويض المستأجر فى حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ ق – جلسة ٢١/١٢/١٩٨١س ٣٢ ص ٢٣٦٥)

م ٥٦٩

نزع ملكية العين المؤجره للمنفعه العامه . إعتباره هلاكا كليا . أثره . إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون .

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نزع ملكية العين المبيعه المؤجره للمنفعه العامه يعد هلاكا كليا يترتب عليه إنفساخ عقد الإيجار بحكم القانـــون ومن تلقاء نفسه لإستحالة تنفيذه بسبب إنعدام المحل لسبب أجنبي .

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٢٥)

مؤدى النص في المادة ٥٦٩ من القانون المدني أنه متى هلكت العين المؤجره أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلا فينفسخ العقد من تلقاء نفسه وبحكم القانون . وذلك سواء أكان الهلاك الكلي - وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني - بخطأ المؤجر أو بخطأ المستأجر أو بقوة قاهرة .

(الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١١ / ٣ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٣٧٥)

خلو قوانين الإيجار من تنظيم حالة معينه. وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدني الحكم نهائيا بإزالة العين المؤجره. هلاك قانوني في حكم الهلاك المادي . أثره . إنفساخ العقد. م ٥٦٩ مدني.

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدني ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر الذي يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجره على عقد الإيجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع في هذا الشأن الى أحكام القانون المدني ، وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدني تنص على أن « إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الايجار هلاكا كليا إنفسخ العقد من تلقاء نفسه » وكان

الهلاك القانونى للعين المؤجرة بصدور حكم نهائى بإزالتها بأخذ حكم الهلاك المادى لها ، فينفسخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ الذى يرجع الى إنعدام المحل.

(الطعن رقم ١٢٠١لسنة ٥٠ق - جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٧س٣٨ ص١٠٧٤)

هلاك العين المؤجره هلاكا كليا أيا كان سببه . أثره . إنفساخ عقد الإيجار م ٥٦٩ / ١ مدنى عدم إلتزام المؤجر بإعادة العين الى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد.

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضى وفقاً لنص المادة ٥٦٩ / ١ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً ، ويترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

(الطعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ق - جلسة٣١ / ٥ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٥٠٤)

المقرر فى تقدير ما إذا كان الهلاك كليا أو جزئيا للعين المؤجره . من مسائل الواقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض متى أقام قضاءه على أسباب سائغة . وكان ما إستخلصه الحكم بشأن ما تم من تعديل بالعين المؤجره لا ينطبق عليه حالة الهلاك الكلى مستدلا فى ذلك من أن قسمة المحل الى حانوتين لا تنتفى معه الفائدة المرجوه من المحل وهو الإنتفاع به على وجه دائم هو إستخلاص سائغ ولا يغير منه ما ورد بالمستندات التى قدمها الطاعن والمشار اليها بسببى النعى ذلك أنها وإن كانت تفيد إجراء تعديلات جوهرية بالعين بحيث تعد فى حكم المنشأة حديثة إلا أنها لا تعنى هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا وإقامة عين جديده بدلا منها ومن ثم يكون عقد المطعون ضدهم السته

الأولى قائما ويكون العقد الذى حرره المالك للطاعن فى تاريخ لاحق عقدا ثانيا باطلا طبقا لنص المادتين ١٦ / ٣ ، ٤٤ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٣٥ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٢٥٦٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٨٩)

هلاك العين المؤجره هلاكا كليا أيا كان سببه . أثره . إنفساخ عقد الإيجار م ٥٦٩ / ١ مدنى عدم إلتزام المؤجر بإعادة العين الى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد.

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضى وفقاً لنص المادة ٥٦٩ / ١ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً ، ويترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

(الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩ / ٧ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٧٧١)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أيا كان سبب الهلاك راجعا أم غير راجع الى خطأ المؤجر - حق طرفى العقد فى طلب إنفساخه. علة ذلك . المادتان ١٥٩ ، ٥٦٩ / ١ مدنى .

(الطعن رقم ١١٨٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٩ / ٥ / ١٩٩١ لم ينشر بعد)

هلاك العين المؤجره هلاكا كليا أيا كان سببه . أثره . إنفساخ عقد الإيجار م ٥٦٩ / ١ مدنى عدم إلتزام المؤجر بإعادة العين الى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد.

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضي وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً ، ويترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلزم إذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

(الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٧ س٤١ ص١٨١)

الهلاك الكلى للعين المؤجرة . م ٥٦٩ مدنى . ماهيته . تقدير ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً ، واقع يخضع لتقدير محكمة الموضوع . جواز إثبات الهلاك بكافة الطرق . إنتهاء الحكم لأسباب سائغة إلى هلاك العين المؤجرة جزئيا فقط وترتيبه على ذلك عدم إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون صحيح .

(الطعن رقم ١٩٤١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٢/٢٧ س٤٢ ص٦٢١)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً . أثره . إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أيا كان سبب الهلاك راجعاً أم غير راجع إلى المؤجر . حق طرفى العقد فى طلب إنفساخه . علة ذلك . المادتان ١٥٩ ، ١/٥٦٩ مدنى .

(الطعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٥/٩ س٤٢ ص١٠٤٨)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً . أثره . إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه . م٥٦٩/١ مدنى عدم إلتزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد . علة ذلك . خلو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مماثل لنص م ٣٩ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى .

المقرر طبقاً للقواعد العامة ولما تقضى به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى إن عقد الإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام

المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ولا يجبر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر إذ ليس فى نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى ما يجيز للمستأجر العودة إلى المكان الجديد فى حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط وإعادة بنائه على غرار ما كانت تقضى به المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى .

(الطعن رقم١٠٥٦ لسنة ٦١ق - جلسة١٥ / ٣ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٤٥٢)

عقد الإيجار . انقضاؤه بهلاك العين المؤجرة كلياً أياً كان سببه . أثره . إنفساخ العقد من تلقاء نفسه . عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى مالكها أو إبرام عقد الإيجار مع المستأجر إذا أقام بناء جديداً بمكان الذى هلكت . إقتصار حق المستأجر على التعويض طبقاً للقواعد العامة .

ينقضى عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة ولما تقضى به المادة ٥٦٩ / ١ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، إذ يترتب علي هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذى هلك أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر ويقتصر حق هذا الأخير على التعويض طبقاً للقواعد العامة .

(الطعن رقم ١٠٩٢ لسنة٥٥ ق - جلسة١٢ / ٤ / ١٩٩٢ س٤٣ ص٥٦٥)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه أياً كان سبب الهلاك . الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه . غير منتج . الخصوم وشأنهم فى تحديد المسئولية عن الهلاك وما ينجم عن ذلك من آثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته .

إذ كان الثابت فى الأوراق أن قلم الكتاب تعذر عليه إعلان المطعون ضده الأول مالك العقار والذى يقيم فيه حسبما جاء بصحيفة الطعن وسائر أوراق دعوى النزاع ، وكان الثابت من إفادة محامى الطاعن - رداً على استفسار قلم الكتاب عن محل إقامة المطعون ضده الأول بأن عقار النزاع الذى يقيم فيه المذكور قد تهدم ولم يستدل له على محل إقامة ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار ينقضى - طبقاً للقواعد العامة - بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك أى سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، فإن الطعن على الحكم المطعون فيه الذى أيد قرار الهدم المشار إليه لا يحقق للطاعن أى مصلحة ، ذلك أنه قصد من طعنه إلغاء القرار بغية البقاء فى محل النزاع ، ولما كان هلاك العقار ينقضى معه عقد الإيجار ويضحى معه الطعن على قرار الهدم لا يصادف محلا ، ولا يجديه الطعن على الحكم الصادر فيه بطريق النقض إذ قبوله لن يزيل الآثار التى نجمت عن تنفيذ القرار المطعون فيه وهى انفساخ عقد استجار الطاعن بهلاك العين المؤجرة له - والخصوم وشأنهم فى طلب تحديد المسئولية عن الهلاك وما قد ينجم عنه من آثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته - ومن ثم فإن الطعن عليه بأسباب الطعن مجتمعة - أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج .

(الطعن رقم ١٠٨٥ لسنة ٥٨ - جلسة ٢٦ / ١١ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١٢٢٩)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه لزوال محله . م ٥٦٩ / ١ مدنى .

(الطعن رقم ٢٨٥٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

هلاك العين المؤجرة أيا كان سببه - أثره . انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه . م ٥٦٩ مدنى .

(الطعن رقم ٣٥٥٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٣ / ٣ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

م ٥٦٩

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره. انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه أيا كان سبب الهلاك. الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه. غير منتج.

(الطعن رقم ٢٩٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

خلو قوانين ايجار الأماكن من تنظيم حالة معينه . وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدنى . هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لزوال محله . م ٥٦٩ مدنى . عدم التزام المؤجر بإعادة العين الى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد أيا كان سبب الهلاك .

(الطعن رقم ٨١٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٦ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٨٥٦ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أيا كان السبب فى هذا الهلاك .م ٥٦٩ / ٢ مدنى . الطعن على الحكم المطعون فيه الصادر بالإخلاء رغم هدم العقار . غير منتج .

(الطعن رقم ٥٥٤٠ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٥لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٥لم ينشر بعد)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه . م ٥٦٩ / ١ مدنى .

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣ / ٣ / ١٩٩٦ س٤٧ص٤٧٦)

(الطعن رقم ٣٩٤٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

الهلاك الكلى . ماهيته . م ٥٦٩ / ١ مدنى . شرطه .

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣ / ٣ / ١٩٩٦ س٤٧ص٤٧٦)

(الطعن رقم ٣٩٤٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

م ٥٦٩

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه . م ٥٦٩ / ١ مدنى .

النص فى المادة ٥٦٩ / ١ من القانون المدنى أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه وأن ذلك النص ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التى تقضى بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى إنعدام المحل .

(الطعن رقم٢٦٤٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٣ / ٣ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٤٧٦)

الهلاك الكلى . ماهيته . م ٥٦٩ / ١ مدنى . شرطه .

الهلاك الكلى فى معنى المادة ٥٦٩ / ١ مدنى إما يكون مادياً بحيث يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله وإما أن يكون هلاكاً معنوياً بحيث يحول دون أداء المنفعة التى قصد أن يستوفيها المستأجر منه وشرط ذلك أن يحول دون الانتفاع بالعين كلية وألا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً .

(الطعن رقم٢٦٤٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٣ / ٣ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٤٧٦)

صدور حكم جنائى بغلق المقهى محل النزاع لعدم الحصول على ترخيص بإدارته لايعتبر هلاكا كليا للعين المؤجرة . إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء والتسليم على سند من أن الغلق لعدم الحصول على ترخيص بإدارة المقهى هلاكا كليا ينفسخ معه عقد الإيجار . خطأ .

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة٦٢ق - جلسة ١ / ٣ / ١٩٩٦س٤٧ ص٤٧٦)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الإيجار م ٥٦٩ / ١ مدنى . الهلاك الكلى . ماهيته . إنتفاء المنفعة من جزء من العين . إعتباره هلاكا جزئيا لاينقضى به العقد .

(الطعن رقم ٢٣٧٨ لسنة٦٠ق - جلسة ١٠ / ٧ / ١٩٩٦لم ينشر بعد)

م ٥٦٩

عقد الإيجار . إنقضاءه بهلاك العين المؤجرة كليا أيا كان سببه. أثره. إنفساخ العقد من تلقاء نفسه . م ٥٦٩ / ١ مدنى. عدم التزام المؤجر بإعادة العين الى أصلها ولايحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبرا عن مالكها.

(الطعن رقم ٣٩٢٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٩/٣١لم ينشر بعد)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . انفساخ العقد لإستحالة تنفيذه . م٥٦٩ / ١ مدنى . مسئولية المؤجر عن الهلاك الراجع لخطئه . إنحصارها فى تعويض المستأجر . عما اصابه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته .

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩م ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١/٢٦لم ينشر بعد)

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أيا كان سبب الهلاك . الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه . غير منتج . إلخصوم وشأنهم فى تحديد المسئولية عن الهلاك وما ينجم عن ذلك من آثار لايرتبها عقد الإيجار ذاته .

(الطعن رقم ٣٣٥٧ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩م ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٩٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٢١ لم ينشر بعد)

. وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد محصت الأدلة التى قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبىء عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، والقول بأن لمحكمة الموضوع سلطة الأخذ بما تطمئن إليه من الأدلة وإطراح ما عداه دون حاجة للرد استقلالاً على ما لم تأخذ به محله أن تكون قد اطلعت على تلك الأوراق وأخضعتها لتقديرها ، كما يتعين على محكمة الموضوع أن تفصح عن مصادر الأدلة التى كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق وأن يكون ما استخلصته منها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التى خلصت إليها وذلك حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سداد الحكم ، إذ كان ذلك وكان المقرر أنه طبقاً للقواعد العامة ولما تقضى به المادة ٥٦٩ / ١

من القانون المدنى أن عقد الإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً . إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنتين على ما أورده من أن ما أتاه المطعون ضده لا يعد من قبيل الهلاك الذى يترتب عليه إنفساخ العقد دون أن يفصح عن المصدر الذى استقى منه دليله على ذلك دون أن يعرض لما ورد بالمحضر رقم ٢٨٥٦ لسنة ١٩٨٧ إدارى مصر الجديدة والجنحتين رقمى ٦١١ لسنة ١٩٨٧ ، ١٤٠ لسنة ١٩٨٨ مصر الجديدة المقدمة من الطاعنتين ولا إلى تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة بشأن ما لحق بالعين المؤجرة محل النزاع ولا يبين منه أنه فحصها أو اطلع عليها فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . انقضاؤه بهلاك العين المؤجرة كلياً أياً كان سببه. أثره. إنفساخ العقد من تلقاء نفسه . م٥٦٩ / ١ مدنى . عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبراً عن مالكها.

(الطعن رقم ٨٤٣٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن مناط صحة ما تقدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفحص المبانى والمنشآت من هدم المبانى كلياً أو جزئيا - إعمالاً لنص المادتين ٥٥ ، ٥٦ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون حالتها وقت صدور القرار مما يخشى معها سقوطها أو سقوط جزء منها حتى لا تتعرض الأرواح والأموال للخطر وكان من المقرر أيضاً أن عقد الإيجار ينقضى وفقا لنص المادة ٥٦٩ / ١ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً - سواء كان هذا الهلاك فعليا أو حكميا بثبوت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على الارواح والأموال بحكم نهائى - ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة

العين إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبرا عن مالكها لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف والقرار المطعون عليه تأسيسا على أن المطعون ضده الأول قام بترميم العقار دون انتظار لما يسفر عنه الفصل فى الطعن بحيث صار العقار فى غير حاجة إلى إزالة أو ترميم واصبح القرار المطعون عليه على غير ذى محل فى حين أن مناط صحة قرار الهدم وسلامته - وعلى ما سلف بيانه - هو وقت صدور قرار الإزالة فانه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٨٤٣٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حيث أن هذا النعى غير مقبول ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى ، وكان القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجرة على عقد الإيجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع فى هذا الشأن إلى أحكام القانون المدنى ، وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى تنص على أن « إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه » لما كان ذلك ، وكان البين من الخطاب الصادر من الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور بتاريخ ٢٤ / ٤ / ٢٠٠٠ برقم ٢٢٣٥ أنه بمعاينة العقار محل النزاع موضوع القرار الهندسى رقم ١٧٦ ، ٨٥ ، ١٩٨٦ على الطبيعة تبين إزالته حتى سطح الأرض . وهو ما يترتب عليه انفساخ العقد من تلقاء نفسه أيا كان السبب فى هذا الهلاك ويصبح الطعن على الحكم الصادر بإزالة العقار حتى سطح الأرض أيا كان وجه الرأى فيه لا يحقق للطاعنين ثمة مصلحة ذلك أنهم أبتغوا البقاء فى العين المؤجرة وبهلاك العين أصبح الطعن على قرار التنظيم لا يصادف محلا ، كما أن قبوله لن يزيل الآثار التى نجمت عن هدم العقار وهى انفساخ عقود إيجار الطاعنين بهلاك العين المؤجرة لهم ومن ثم فإن النعى بما ورد بأسباب الطعنين يكون غير منتج ويتعين القضاء برفضهما .

(الطعنان ٤١٩٦ ، ٥٠٣٠ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٥ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٥٧٠

لايجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على انه اذا ترتب على هذه الترميمات اخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر ان يطلب تبعا للظروف اما فسخ الايجار أو إنقاص الاجرة .

(٢) ومع ذلك اذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة الى ان تتم الترميمات ، سقط حقه فى طلب الفسخ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٦٩ ليبى و٥٣٨ سورى و٧٥٢ عراقى و٥٥٤ لبنانى ٤٦٣ سودانى و ٥٧٤ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

هناك نوع آخر من الترميمات الضرورية وهى اللازمة لا للانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هى أيضا من حقه بمعنى انه لا يجوز للمستأجر ان يمنعه من اجرائها بدعوى ان ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها .

مادة ٥٧١

(١) على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولايجوز له ان يحدث بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .

(٢) ولايقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٠ ليبى و٥٣٩ سورى ٧٥٢ عراقى و٤٦٤ سودانى و٥٥٢ لبنانى و٧٤٨ تونسى و ٥٧٦ كويتى و٧٧٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية:

« هذا النص وما بعدها (٧٧٠ - ٧٧٤) ينظم ضمان التعرض والاستحقاق والايجار كالبيع فى هذه الأحكام، فالمؤجر يضمن تعرضه، ماديا كان أو مبنيا على سبب قانونى ، ويضمن تعرض الغير اذا كان مبنيا على سبب قانونى .

أما تعرضه هو كان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة باحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع أو أن يعطى للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه ، كحق المشترى للعين المؤجرة اذا لم يكن تاريخ الايجار أسبق من تاريخ البيع وكحق مستأجر آخر مقدم طبقا للقاعدة التى سيأتى بيانها» .

أحكام القضاء:

إذا حصل تعرض من الغير لمستأجر العقار فى إنتفاعه به فطلب فى مواجهة المتعرض والمؤجر تعيين المؤجر حارسا لإدارة الأطيان وإيداع غلتها خزانة المحكمة وقضى له بذلك، ثم رفع الدعوى على المؤجر بمطالبته برد مادفع مقدما من الأجرة وبتعويضه عما فاته بصفته مستأجرا من الريع فى مدة الإيجار وبنى دعواه على أن المدعى عليه استولى على الحاصلات ولم يدفع مما حصله منها شيئا فقضت المحكمة برفضها بناء على ماastخلصته استخلاصا سائغا من ظروف الدعوى وأوراقها من أن عقد الإيجار لم يبطل ولم يعطل بفعل المؤجر، وعلى هذا الأساس فإن يد المدعى لاتعتبر أنها رفعت عن الأطيان المؤجرة بوضع الأطيان تحت الحراسة القضائية، وأن المدعى عليه بصفة كونه مؤجرا لامسئولية عليه بل ان مساءلته لاتكون إلا بصفته حارسا وعن طريق رفع دعوى حساب عليه، فإنها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ١٣ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٤٤)

إذا رفع المستأجر الجديد على المؤجر دعوى لإثبات حالة الأطيان المؤجرة وتقدير الضرر الذى عاد عليه من بقاء الأرض مشغولة بما عليها من زراعة المستأجر السابق، ثم رفع بعد ذلك دعوى الموضوع ضد المؤجر يطالبه فيها بمبلغ التعويض الذى قدره، فأدخل المؤجر المستأجر السابق ضامنا له للحكم عليه مباشرة بما يحكم به المدعى واحتياطيا بأن يحكم عليه بما عساه ان يحكم به للمدعى قبله، ثم دفع الضامن بأنه لم يكن ممثلا فى إثبات الحالة وأنه لذلك لايصح الإحتجاج عليه بتقرير الخبير المعين فيها، فردت المحكمة على ذلك بقولها أنه لا سبيل لندب خبير آخر لأن المعالم قد زالت فضلاً عن أن الطاعن كان ممثلا فى الدعوى بالمؤجر فذلك فيه مايكفى للرد على هذا الدفع، إذ أن مسئولية الضامن قبل المؤجر هى مسئولية ضمان وكان للمؤجر ألا يرفع عليه دعوى الضمان إلا بصفة أصلية بعد انتهاء النزاع بينه وبين المستأجر الجديد وحينئذ لا يكون فى مقدور المستأجر السابق إلا أن يقيم دفاعه على أساس تهاون المؤجر

وتقصيره في رفع الدعوى التي رفعت عليه ، مما مقتضاه ان العبرة ليست بتدخل الضامن في دعوى إثبات الحالة بل بالإعتراضات التي توجه الى الدليل المستمد منها .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ١٤ق - جلسة ١٨/١/١٩٤٥)

متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ فانها تكون حاصلة بسبب مشروع ولا يمكن عدها تعرضا من المؤجر ، ومجرد الغاء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر في العين تعرضا ما لم يثبت امتناعه عن التخلي عنها بعد مطالبته بذلك عن طريق تنفيذ الحكم القاضي بالغاء الحراسة والقول بأن المؤجر يكون ملزما بتسليم العين على أثر الغاء حكم الحراسة ويكون عليه للوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين في المادة ١٧٦ من القانون المدني غير سديد لان الحارس لا يستطيع بمجرد الغاء الحكم ان ينسحب من تلقاء نفسه من العين التي هو حارس قضائي عليها ولا أن يسلمها الى غير ذي صفة في تسلمها والا عرض نفسه للمسئولية فان التزامه بالتسليم لا ينشأ الا بالمطالبة الصحيحة تنفيذا للحكم القاضي بالغاء الحراسة .

(١٢/٤/١٩٤٥ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص١٠٠)

عدم اقتصار ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر على التعرض المستند الى ادعاء حق . امتداده الى التعرض المادي متي كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر . اعتباره في هذه الحالة من اتباع المؤجر .

اذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه : « على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبني على سبب قانوني يصدر

م ٥٧١

من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستاجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند الى ادعاء حق بل يمتد كذلك الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر ، اذ أنه فى هذه الحالة يكون من اتباعه طالما كان التأجير هو الذى هيأ له سبيل التعرض .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٩ / ٤ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٥٩٣)

يلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع فإذا أخل المؤجر بهذا الإلتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العينى بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجره مع التعويض فى جميع الأحوال وإذ كان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المصعد هو منحه من المالك للمستأجر طبقا لما ورد بالبند التاسع من عقد الإيجار وأن المطعون عليه المالك - لا يكون ملزما بصيانته ، دون أن يعنى الحكم ببحث ما إذا كان إستعمال المصعد ظل منحه من المالك للمستأجر كما نص عليه فى البند المشار اليه ، أم أنه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن ، وأثر ذلك على الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، وشابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١ / ٦ / ١٩٧١)

استظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع مادام استخلاصها سائغ. مثال بشأن حرمان المستأجر من استعمال المصعد فى النزول.

إستظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية ولا معقب عليها فى ذلك مادام إستخلاصها سائغا . ولما كان الحكم قد إستخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه فى

استعمال المصاعد فى النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وإنتهى من ذلك الى نتيجة سائغة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطاعنين من أنهما لم يمنعا المطعون عليه من إستعمال المصاعد وأنه هو الذى إمتنع عن اتباع النظام الذى وضعاه باستعمال التليفون فى إستدعائها ، لما كان ذلك فإن النعى على الحكم يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض » .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق - جلسة ٨ / ٤ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٧٦٦)

طلب المؤجر إخلاء المستأجر لإنتهاء العقد . لا يعد تعرضا. هو إستعمال من المؤجر لحقه .

طلب إخلاء العين المؤجرة إستنادا الى إنتهاء عقد الإيجار ، لا يشكل تعرضا للمستأجر بل هو إستعمال من المؤجر لحقه الذى خوله له القانون .

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٥٨٠)

الإضرار بالمؤجر الذى يبيح له إخلاء المستأجر لإجرائه تغييرا فى العين المؤجره . المقصود به . إضرار المستأجر باقى المستأجرين فى ذات العقار . إعتباره ضررا يلحق بالمؤجر . علة ذلك . م ٥٧١ مدنى .

الإضرار بالمؤجر - الذى يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير فى العين المؤجره . كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون . ماديه كانت أو أدبية . حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلا مادام لا ريب واقعا إذ كل فى الحق فى الإحتماء برعاية القانون سواء، يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديدا جديا إذ فى هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة فى الإطمئنان الى فرصته فى الانتفاع الكامل بها بغير إنتقاص وهو ما يشكل إضرارا واقعا به وكان على المؤجر حسبما تقضى به المادة ٥٧١ من القانون المدنى « أنه يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجره

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر وكان من المقرر أنه وإن كان لا مسئولية على المؤجر عن التعرض المادى الواقع على المستأجر منه إذا كان صادرا من الغير إلا أنه يكون مسئولا عنه إذا كان هذا الغير مستأجراً منه أيضا إذ يعتبر بذلك فى حكم اتباعه المشار اليهم فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى باعتبار انه تلقى الحق فى الإيجار عنه وأن صلته به هى التى مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر ، فيمتد ضمان المؤجر الى هذا التعرض ، لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد إستند فيما ارتآه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن الى ما يصيب المستأجرين من المجاورين لهذا الأخير من ضرر يتمثل فى سهولة التسلل الى مسكنيهما مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولا عنه تجاههما ، فإن الحكم لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٢٩٧)

ضمان المؤجر للمستأجر فى تعرضه الشخصى. شرطه . لا محل للتحدى فى خصوصه بالمادتين ٤ ، ٨٠٢ مدنى. علة ذلك.

ان النص فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى على أنه « على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، يدل على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، سواء كان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانونى، فلا يجوز للمؤجر ان يحدث بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها ، لما كان ذلك وكان يشترط فى تعرض الأخير - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون غير مستند الى حق له ، وكان استظهار هذا الخطأ الذى يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع ، مادام استخلاصها سائغا ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى وجود نقص فى انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة بمقدار ٣٠٪ استنادا لتقرير الخبير وجاء فى أسبابه

ان الممر الذى كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠ ٪ بسبب أن المارة لن يجدوا فراغا كافيا لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن « الفترينة » المقامة تؤثر على نشاطهم التجارى .... وانتهى الحكم الى ان تعرض المؤجر غير مشروع ، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه فى الانتفاع الى غير حق له - فى استخلاص سائغ له ما يسانده من الأوراق ، ويكون قد أعمل صحيح حكم القانون . لما كان ماتقدم ، فانه لا محل للتحدى بحكم المادة ٨٠٢ من القانون المدنى التى تنص على أن لمالك الشئ وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، والمادة ٤ من القانون المدنى التى تنص على أن من استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يكون مسئولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، اذ أن استغلال الطاعن للممر المملوك له انطوى على تعرض للمطعون ضدهم فى الانتفاع بالاعيان المؤجرة وفقا لأحكام المادة ٥٧١ من القانون المدنى ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه لا يكون قد أغفل دفاع الطاعن المؤسس على المادة ٨٠٢ سالفة الذكر ولا يشوبه أى قصور .

(الطعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٨٢س ٣٣ ص١٠٤٨)

ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر . عدم إقتصاره على التعرض المستند الى إدعاء حق . إمتداده الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد إستأجر من نفس المؤجر . علة ذلك .

إذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى « على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع ، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر ، فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على

التعرض المستند الى إدعاء حق ، بل يمتد كذلك الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر ، إذ أنه في هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذى هيأ له سبب التعرض ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للمادة المذكورة بقولها « ويلاحظ إن المؤجر لا يكون مسئولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذى أجر لهم فيكونون في حكم أتباعه .

(الطعن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٣٨٠)

والنص في الفقرة الأولى من المادة (٣٠٢) من القانون المدنى على أنه « إذا تعدد الدائنون في التزام غير القابل للإنقسام أو تعدد ورثة الدائن في هذا الإلتزام جاز لكل دائن أو وارث أن يطالب بأداء الإلتزام كاملا... » يدل على أنه متى كان سجل الإلتزام بحسب طبيعته واحدا لا يتجزأ فإنه يكون غير قابل للإنقسام ويستطيع كل دائن بمفرده مطالبة المدين بكل الدين لأن ذمته تعتبر قد انشغلت به كله نحو كل الدائنين ومتى قام المدين بالوفاء بالدين كله لأحدهم فإن ذمته تبرأ من الدين نحو باقى الدائنين ولا شأن للمدين بعد ذلك بالعلاقة بين الدائنين بشأن هذا الوفاء الذى تم لأحدهم وهو ما تنتظمه الفقرة الثانية من المادة المشار اليها بما نصت عليه من أنه «ويرجع الدائنون على الدائن الذى استوفى الإلتزام كل بقدر حصته » لما كان ذلك وكان التزام الطاعن (المؤجر) بتمكين المستأجرين من الإنتفاع بالعين المؤجرة لهم غير قابل للإنقسام بينهما بحسب طبيعته ، إذ أن الثابت بالأوراق أن العين محل النزاع مكان واحد في العقار لم ينفرد كل منهما بالإنتفاع بجزء معين بذاته ، ومن ثم فإنه يحق للمطعون ضده وهو أحد المستأجرين الدائنين في هذا الإلتزام - مطالبة الطاعن بتنفيذ التزامه الناشئ عن عقد الإيجار كاملا بالتمكين من الإنتفاع بالعين الموجرة .

(الطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٥٠ق - جلسة ٢٠ / ١ / ١٩٨٨ لم ينشر بعد)

إخلال المؤجر بإلتزامه بالإمتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجره م ٥٧١ مدنى . للمستأجر طلب التنفيذ العينى أو بطريق التعويض .

م ٥٧١

يجب على المؤجر وفقا لنص المادة ٥٧١ من القانون المدنى أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجره ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع ، فإذا أخل المؤجر بهذا الإلتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العينى بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجره مع التعويض فى جميع الأحوال إن كان له مقتضى وأنه وإن كان الأصل ان للدائن طلب تنفيذ إلتزام مدينه عينا وكان يرد على هذا الأصل إستثناء من حق القاضى إعماله تقضى به الفقره الثانية من المادة ٢٠٣ من القانون المدنى أساسه ألا يكون هذا التنفيذ مرهقا للمدين فيجوز فى هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدى متى كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما .

(الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٥ / ٦ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ١٠١٦)

ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر شرطه أن يكون هذا المستأجر قد إستأجر من نفس المؤجر م ٥٧١ مدنى » .

(الطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٨ / ٩ / ١٩٩١)

تعرض المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة . وجوب التجاء المستأجر الى دعوى الحق لا الى دعوى الحيازة . م ٥٧١ مدنى . لجوئه الى دعوى الحيازة . مناطه . ان يكون التعرض صادرا من الغير سواء كان تعرضا ماديا أم قانونيا .

(الطعن رقم ٢٢٣٦ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٤ / ٣ / ١٩٩٢س٤٣ ص٤١٣)

حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة . اتصاله بالعين - مؤداه . امتداد أثره الى كل من يتعرض له فى الانتفاع بها سواء كان من الغير أو شريكا فى الانتفاع .

(الطعن رقم ٦٩١ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٥ / ٦ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

التزام المؤجر بضمان عدم التعرض للمستأجر فى العين المؤجرة . م٥٧١ مدنى . عدم خضوعه للتقادم طالما كان عقد الإيجار قائما لم يفسخ رضاء أو قضاء . موافقة الطاعنة مع باقى

م ٥٧١

الشركاء على استئجار المطعون ضدها الأولى لشقة النزاع . أثره . عدم جواز تمسكها بملكيتها لها على الشيوع أو موافقة جميع الشركاء على إقامتها فيها . اعتبار ذلك من قبيل التعرض المحظور قانوناً .

المقرر وفقا للمادة ٥٧١ من القانون المدنى أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لا يتقادم ويلتزم به المؤجر ما دام عقد الإيجار ما زال قائماً ولم يقض بفسخه رضاءً أو قضاء ومن ثم لا يجدى الطاعنة التحدى بأنها تمسكت بملكيتها لشقة النزاع على الشيوع مع باقى المطعون ضدهم أو أن جميع الشركاء قد وافقوا على إقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيما وأن عقد الإتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء - ومنهم الطاعنة ومن ثم يكون النعى غير منتج وبالتالى غير مقبول ولا يعب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه .

(الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٩٢ س٤٣ ص١١٧٠)

للمستأجر حق حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا . م ٥٧٥ / ١ مدنى .

(الطعن رقم ٢٩٢٠ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تعرض المؤجر أو من تلقى الحق عنه الذى يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره . حق المستأجر في حبس الأجرة مدة التعرض . علة ذلك . م٢٤٦ ، ٥٧١ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ق جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

مادة ٥٧٢

(١) اذا ادعى أجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار، وجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بذلك وكان له ان يخرج من الدعوى، وفى هذه الحالة لاتوجه الاجراءات الا الى المؤجر.

(٢) فاذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الايجار، جاز له تبعا للظروف ان يطلب الفسخ أو انقاص الاجرة مع التعويض ان كان له مقتض.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧١ ليبى و٥٤٠ سورى و٧٥٤ عراقى و٤٦٥ سودانى و٥٥٥ لبنانى و٧٥٢ تونسى و ٥٧٧ كويتى .

أحكام القضاء :

لا تثريب على المحكمة ان هى قصرت تعويض المستأجر عن فوات منفعته للعين المؤجرة على الأجرة فى المدة التى استمر فيها التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة اذ هى لم تجاوز سلطاتها الموضوعية فى تقدير مدى الضرر .

(الطعن رقم ١٥٦ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩/٤/١٩٥١)

القانون المدنى إعتبر المستأجر حائزا تحميه جميع دعاوى الحيازة وطبقت المادة ٥٧٥/١ من القانون المدنى هذا الحكم تطبيقا صحيحا فى صدد التعرض المادى الصادر من الغير ، فأجازت للمستأجر أن يرفع بإسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة ،

سواء كان تعرض الغير له ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني.

مفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدنى أن دعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ، ومن ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة ماديه حاليه ومعنى كونها ماديه أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار إتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر . ومعنى كونها حاليه أن يكون هذا الاتصال قائما حال وقوع الغصب . ولا يشترط ان تكون هذه الحيازة مقرونه بنية التملك ، فيكفى لقبولها ان تكون لرافعها حيازة فعليه . ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر وهو ما قررته الماده ٥٧٥ من القانون المدنى » .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١ / ١ / ١٩٨١ س٣٢ ص ٨٩)

عقد الايجار . أثره التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . مؤدى ذلك . التزام المؤجر بضمان عدم التعرض مادتان ٥٧١ ، ٥٧٢ مدنى .

إن عقد الايجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا وقع تعرض من الغير يستند الى سبب قانونى يرجع الى المؤجر جاز للمستأجر ان يرفع دعوى الحق مستندا فى ذلك الى عقد الايجار وما ينشأ عنه من ضمان عدم التعرض طبقا للقواعد العامة عملا بالمادتين ٥٧١ ، ٥٧٢ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٨٦٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٩ / ١١ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٤١)

ضمان المؤجر للتعرض القانونى الحاصل من الغير . مناطه . ادعاء أجنبى حقا يتعلق بالعين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر فى استعماله لها بالطريقة المشروطة فى عقد الإيجار . تعرض الغير المبنى على مخالفة المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المنصوص عليها فى عقد الإيجار . خروجه عن هذا الضمان . م٥٧٢ / ١ مدنى .

النص فى المادة ٥٧٢ / ١ من القانون المدنى على أن « إذا ادعى أجنبى حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى وفى هذه الحالة لا توجه الاجراءات إلا إلى المؤجر » يدل على أن مناط ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانونى يكون بادعاء أجنبى حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر فى استعماله لها بالطريقة المنصوص عليها فى عقد الإيجار أما إذا كان التعرض الصادر من الغير مبنياً على مخالفة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المشروطة فى عقد الإيجار فإن المؤجر لا يضمن هذا التعرض .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٩٤ س٤٥ ص٣٨٨)

مادة ٥٧٣

(١) اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل ان يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذى يفضل .

(٢) فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٢ ليبى و٥٤١ سورى و٤٦٦ سودانى و ٥٨٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« بقى فرض تعدد المستأجرين لعقار واحد ، وقد وضع النص بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق ، لان تفضيل أحد المستأجرين المتزاحمين يوجب ضمان الاستحقاق للباقين فالقاعدة التى أخذ بها المشروع هى نفس القاعدة التى أخذ بها التقنين الحالى فمن وضع يده أولا دون غش . أو من سجل عقده أولا ، أى قبل ان يضع المستأجر الآخر يده أو قبل ان يتجدد عقد ايجاره ، كان هو المفضل ، على أن يكون حسن النية ، وزاد المشروع ايضا الفقرة الثانية من هذه المادة ، وقد عرض فيها للغرض الذى لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، بأن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم ، أو كان أحدهم وضع يده فى الوقت الذى سجل فيه الآخرون فاذا لم يكن هناك غش ، لم يكن للمستأجرين ، فيما تعارضت فيه حقوقهم، الا طلب التعويض وهذا هو الحل الممكن المعقول ».

أحكام القضاء :

إجراء المفاضله بين المستأجرين . شرطه . أن تكون العقود صحيحه ونافذه .

وإن شرعت المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى القاعدة العامه فى المفاضله بين المستأجرين متى أجر مؤجر معين بنفسه أو عن طريق نائب عنه عينا بذاتها عدة إجارات عن مدة بعينها أو عن مدد متداخله وجعلت الأولوية لمن سبق منهم فى وضع يده على العين المؤجره دون إعتداد بسبق تاريخ الإجاره أو اثبات تاريخها ، إلا أن مجال تطبيقها لا ينفتح والتزاحم لا يقوم إلا إذا كانت العقود مبرمه مع مستأجرين عديدين بعقود إيجار صحيحه ونافذه فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة وتقرر بطلانه إنعدمت الحكمه من إدخاله فى نطاق المفاضله . ولما كان البين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه بإطمئنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثانى الذى قرر أن محافظة الجيزة التى يمثلها المطعون عليه الثالث إستدعت المالك - المطعون عليه

الأول - وطلبت منه العدول عن عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثانى وتحرر عقد جديد للطاعنة وأنه رفض فى البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه وإضطر الى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعنه بما يفيد أنه إنتهى الى أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر الى الطاعنة كانت معيبه، وكان حسبه ذلك لإطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة الى إجراء المفاضله بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر الى المطعون عليه الثانى .

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٤ / ٥ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ١١٣٥)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحده م ١٦ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . لا محل لأعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى بإجراء المفاضله بينهما . علة ذلك .

مناط المفاضله بين العقود ان تكون كلها صحيحه ، ومن المقرر بنص الماده ١٣٥ من القانون المدنى أنه « إذا كان محل الإلتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا » هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الإلتزام مع نص ناه فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال ، ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه « يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحده منه » ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتحريم مخالفته بحكم الماده ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وإن لم يصرح به . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد إنتهى الى إعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى فى شأن المفاضله بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الأخيرة من الماده ١٢ من القانون المدنى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلانا مطلقا لتعارض محل الإلتزام مع نص قانونى متعلق بالنظام

العام بما سيترتب عليه من إمتناع إجراء المفاضله بينهما وبين العقد المؤرخ ١ / ٨ / ١٩٤١ السابق صدوره للمستأجرين الأصليين والذى إنتقل صحيحا ونافذا للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ٢٥ / ١٢ / ١٩٧١ بمقوماتها المادية والمعنوية . لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ٢٩ / ١١ / ١٩٧٨س ٢٩ ص ١٨٠٦)

العقد الصورى الصادر من المؤجر يبقى صوريا حتى بالنسبة الى المستأجرين الذين استجدوا بعد هذا العقد ، ذلك أنه متى كان عقد الإيجار صوريا فإنه لا يكون له وجودا قانونا ، ولايشترط لقبول الطعن بالصورية من الطاعن أن يكون هو المقصود اضراره بهذا العقد الصورى إذ من مصلحته أن يثبت صورية هذا العقد حتى يستطيع ان يطالب المؤجر بتمكينه من العين المؤجرة .

وحيث إن الوقائع على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى رقم .... لسنة ١٩٧٢ مدنى الاسكندرية الإبتدائية ضد الطاعن والمطعون ضده الثانى إبتغاء الحكم بطرد الطاعن من عين النزاع ، وأسست دعواها على أنه بمقتضى عقد إيجار مؤرخ ١ / ٧ / ١٩٧٠ استأجر الشقتين من زوجها المطعون ضده الثانى الشقتين رقم ٩ و ١٠ بالعقار الموضح بصحيفة الدعوى وأدمجت معا الشقتين فى شقة واحده ، وأضحت منزلا للزوجيه تقيم فيه هى وزوجها المطعون ضده الثانى بتاريخ ٢٩ / ٨ / ١٩٧١ غادرت البلاد الى لبنان إلا أنها أضطرت للعودة بتاريخ ٨ / ٩ / ١٩٧١ وإثر أخطارها بأن زوجها قد استولى على ما بعين النزاع من منقولات حيث الفت الطاعن مقيما بها بعد أن استأجرها من زوجها وإذ كان عقد الإيجار الصادر لها من الأخير لازال ساريا منذ أبلغت الشرطة عن إغتصاب عين النزاع والإستيلاء على منقولاتها دفع كل من الطاعن والمطعون ضده الثانى الدعوى بصورية عقد الإيجار الصادر ضدها الأولى صورية مطلقة. بتاريخ

١٩٧٣/١١/١٥ قضت المحكمة الإبتدائية بأحقية المطعون ضدها الأولى بشقتى النزاع مع رد حيازتهما لها وتسليمهما اليها . استأنف الطاعن الحكم بالإستئنافين رقمى ١٤٨٣ ، ١٤٨٨ لسنة ٢٩ ق مدنى ، ضمت محكمة الإستئناف الإستئنافين ليصدر فيهما حكم واحد وبتاريخ ١٩٧٦/٥/٩ قضت برفضهما ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إنه مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ويقول فى بيان ذلك أنه دفع أمام محكمة الموضوع بصورية عقد الإيجار الصادر من المطعون ضده الثانى لزوجته المطعون ضدها الأولى صورية مطلقة وساق الأدلة والقرائن المؤيدة لذلك إلا أن محكمة الإستئناف اطرحت هذا الدفاع قولا منها ان عقد الإيجار الصادر للمطعون ضدها الأولى سابق فى تاريخه على الإيجار الصادر له فضلا عن أنه « أى الطاعن » لم يطعن على عقد الزوجه بأنه قصد به وقت تحريره الإضرار به وهذا الذى ساقه الحكم غير سليم إذ لا يشترط لقبول الدفع بالصورية بأن يكون عقد الطاعن بها سابقا فى تاريخه على التصرف المطعون بصوريته بل ليس هناك مايحول قانون من أن يكون حق الطاعن بالصورية تاليا لهذا التصرف فضلا عن أن الطعن بالصورية ينطوى فى ذاته ومرماه على أن العقد المطعون فيه لو صح وأصبح نافذا لأضر بالتمسك بصوريته بما يجوز معه لمن كان حقه تاليا لهذا التصرف أن يطعن بصوريته لما هو مقرر أنه يجوز للطاعن ولو لم يكن هو المعنى بالتصرف الصورى الطعن فى هذا التصرف بالصورية سواء كان عقده سابقا على التصرف أو تاليا له وإذ جرى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك فإنه يكون خالف القانون وأخطأ فى تأويله .

وحيث إن هذا النعى صحيح ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض الدفع بصورية العقد الصادر من المطعون ضده الثانى لزوجته المطعون ضدها الأولى على قوله : « انه لما كان الثابت من عقد الإيجار الصادر الى المستأنف ضدها الأولى » « المطعون ضدها الأولى » من زوجها المستأنف ضده الثانى « المطعون ضده الثانى » سابق فى تاريخه

على عقد الإيجار الصادر من الأخير للمستأنف « الطاعن ولما كان المستأنف (الطاعن) يعتبر فعلا من الغير بالنسبة لعقد إيجار الأول إلا أنه لايجوز له التمسك بصورية هذا العقد طالما أن لم يطعن عليه بأنه قد تحرر بين طرفيه للإضرار بحقوقه خاصة وأنه وقت تحرير هذا العقد لم يكن له علاقة بعين النزاع » وهذا الذى قرره الحكم وأقام عليه قضاءه برفض الدفع بالصورية غير صحيح فى القانون ذلك أن الطاعن يعتبر من الغير فى الصورية ويجوز له إثباتها بطريق الإثبات كافة ولايشترط لقبول الطعن بالصورية منه أن يكون عقده سابقا على عقد الإيجار الصورى بل يصح أن يكون عقده تاليا له إذ أن العقد الصورى الصادر من المؤجر يبقى صوريا حتى بالنسبة الى المستأجرين الذين استجدوا على هذا العقد وذلك أنه متى كان عقد الإيجار صوريا فإنه لايكون له وجود قانونا ولايشترط لقبول الطعن بالصورية من الطاعن ان يكون هو المقصود إضراره بهذا العقد الصورى إذ من مصلحته أن يثبت صورية هذا العقد حتى يستطيع ان يطالب المؤجر بتمكينه من العين المؤجرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما توجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٦ق - جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٨٩٦)

إلغاء القرار الصادر بالإستيلاء على محل - م ٧ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . أثره . إعتباره كأن لم يكن وزوال كافة الاثار المترتبة عليه ومنها العلاقة الإيجارية . أحقية من سبق ووضع يده عليه فى إستمرار حيازته م ٥٧٣ / ١ مدنى . علة ذلك .

النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٤٧ على أن الأماكن الصادر فى شأنها قرارات إستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجره الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها . وكان الثابت من القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٦٧ الصادر من وزير التموين بالإستيلاء على المحل المذكور لصالح الطاعنه ، فإن العلاقة الإيجارية بين الطاعنه والمطعون

ضده الخامس هى أثر قانونى لقرار الإستيلاء ولما كان يترتب على صدور حكم القضاء الإدارى بإلغاء قرار الإستيلاء إعتباره كأن لم يكن وزواله وكافة الاثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الايجارية التى قامت بين الطاعنه والمطعون ضده الخامس وإعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعون ضدهما الأول والثانى والمستأجرين الى مركزهما القانونى السابق على صدور القرار وتعتبر العلاقة الايجارية التى قامت بين المطعون ضده الخامس والطاعنة كأن لم تكن ، وإذ كان المطعون ضدهما الأول والثانى قد سبقا فى وضع يدهما على العين وأن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانونا وإن حال بين مباشرتها ماديا مانع عارض من القسر هو قرار الإستيلاء الذى زال بصدور حكم القضاء الإدارى وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما فى حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملا بحكم المادة ٥٧٣ / ١ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٦٦٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٢٩ / ١١ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٠٩٠)

حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للوحده السكنيه الواحده . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول حتى ولو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول . شرطه . لا محل لاعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى باجراء المفاضلة بينهما .

النص فى المادتين ٢٤ / ٤ ، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان المشرع قصد الى ان يحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار عن الوحدة السكنية الواحدة ، ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها ، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة ، وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول ، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته ، ذلك ان مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشؤها ، مؤداه اخضاعها لنفس الحكم ، سواء أكانت صادره والعقد الأول من مؤجر واحد ، أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول ، اذ كان ذلك ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الفقرة الأخيرة من المادة

٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تحظر على المالك ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وان لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها ، الا ان مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون هو ترتيب هذا الجزاء وان لم يصرح به ، ومن ثم فان اعمال القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أساس ان العقدين مثار النزاع قد ابرما في ظله ليس من شأنه ان يؤدى الى تطبيق المادة ٥٧٣ مدنى، وانما مؤداه تطبيق حكم المادة ٣/١٦ من هذا القانون على واقعة النزاع، والتى يتفق حكمها مع المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة ، أثرا لمخالفة الحظر الوارد فيهما.

(الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠ س ٣٧ ص ٢٥٥)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر ، م ٢٤ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧ . أثره . بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . إغفال الحكم تحديد العقد الأجدر بالحماية . خطأ .

إذ كان الثابت من الأوراق ان كلا من الطرفين تمسك بعقد إيجار مستقل للشقة محل النزاع ، وكان كل عقد محل طعن من الطرف الآخر بما لازمه ان تتحقق محكمة الموضوع من صحة عقود الايجار فى حالة تزاحم المستأجرين ، ثم تبين العقد الأسبق من بين العقود الصحيحة إذ هو وحده الذى يتمتع بالحماية التى قررها المشرع فى المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى حظرت إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر ونصت على بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول ، وقد جرى قضاء هذه المحكمة على ان هذا البطلان مطلق ويتعلق بالنظام العام ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى دعامته الثانية الى ان المطعون ضده مستأجر أصلى للشقة محل النزاع فى حالة ان الطاعنة تمسكت بأنها مستأجرة هذه الشقة دون ان يعرض ويفصل فى أى من العقدين يتمتع بالحماية على النحو الذى رسمه القانون فتكون له الحيازة القانونية ، فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٣١ س ٣٩ ص ٥٩٩)

تعدد المستأجرين لمكان واحد . العبرة بالعقد الأسبق فى التاريخ الثابت . م ٢٤ ق لسنة ١٩٧٧ . عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت ان تاريخه السابق لاحق للأول . لا محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما .

مفاد النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن ايجار الأماكن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان المشرع واجه تعدد المستأجرين لمكان واحد بقرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس مؤداها الاعتداد بالتاريخ الثابت للعقد دون تاريخه العرفى ، ولازم ذلك أن العقد الأسبق فى التاريخ الثابت صحيح دون غيره مما ليس له تاريخ ثابت أولا ولكن لاحق للتاريخ الأول وبذلك فلا محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى التى تقتضى نقضت المفاضلة بين عقود إيجار صحيحة ونافذة .

(الطعن رقم ١٨٦٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٩ / ١١ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٤١)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة . م ١٦ / ٣ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . لا محل لإعمال نص م ٥٧٣ مدنى بشأن المفاضلة بين المستأجرين لذات العين .

(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ١٠١٠)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . مخالفة ذلك أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم . م٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لا محل لاعمال نص م ٥٧٣ مدنى . لا يغير من ذلك عدم ثبوت تاريخ العقد الأول .

(الطعن رقم ٢١٢٤ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩ / ١٢ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٩٤٨)

للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات الحظر الوارد فى المادة ٢٤ / ٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . بطلان

العقود اللاحقة للعقد الأول . عدم ثبوت تاريخ العقد الأول لا أثر له لا محل لاعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى لاجراء المفاضلة بينهما . علة ذلك .

(الطعن رقم ٩٣٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٤ / ١١ / ١٩٩٠ لم ينشر بعد)

المفاضلة بين العقود - مناطها - أن تكون كلها صحيحه .

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٨ / ١ / ١٩٩٠ لم ينشر بعد)

حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحده م ١٦ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - مؤداه - بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . علة ذلك .

ابرام عقد الايجار فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ - خضوعه فى - اثباته للقواعد الواردة فيه - صدوره صحيحا أثره - بطلان العقود اللاحقة عليه ولو كانت ثابته التاريخ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٨ / ١ / ١٩٩٠ لم ينشر بعد)

حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو للوحدة الواحدة . مؤداه بطلان العقد اللاحق للعقد الأول .

(الطعن رقم ٢١٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٦ / ٩ / ١٩٩٠ لم ينشر بعد)

حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة م ١٦ / ٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . لا محل لأعمال نص م ٥٧٣ مدنى بشأن المفاضلة بين المستأجرين لذات العين.

(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٩١ لم ينشر بعد)

حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للوحدة السكنية الواحدة . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول ولو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول . م ٢٤ / ٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٩٠٠لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

م ٥٧٣

حظــر ابرام أكثر من عقــد ايجـــار واحـــد للمبنى أو الوحدة منه. م ٢٤ / ٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أم لم يعلم « لا محل لاجراء المفاضلة بينهما » . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٩٨٥ لسنة ٥٧ ق - جلســـة ١٩٩٢/٧/٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٦٦٧ لسنة ٥٤ ق - جلســـة ١٩٩٢/٤/٢٦ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في تأجيـر الوحـدات المملوكـة له لورثتـه . خضـوعـهم لقـواعـد المفـاضلة بين عقـود الإيجـار عند تزاحـم المسـتأجرين . ٢٤ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . تمسك الطاعنة - إبنـة المالك - بعقد الإيجار الصادر لها من وكيل والدها الذى« لا يملك حق التأجير . لا محل للمفاضلة بين عقدها وعقد المطعون ضده الأول الصادر من المالك .

أن القانون لا يحظر على المالك أن يؤجر الوحدات المملوكة له لأهله الذين يستحقون في ميراثه ويعتبر المستأجر من هؤلاء صاحب حق شخصي على العين المؤجرة له ويخضع في ذلك للقواعد المقررة في المفاضلة بين عقود الإيجار وعند تزاحم المستأجرين لذات العين المؤجرة والتى تقضى أن تكون المفاضلة بين عقود صحيحة ونافذة وتكون الأفضلية للعقد الأسبق تطبيقاً لحكم المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولما كانت الطاعنة هى إبنة المالك قد تمسكت بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/١/١ الصادر لها من وكيل والدها وإزاء وجود عقد آخر من المالك للمطعون ضدها الأول فى ١٩٨٣/١/١٠ عن ذات العين المؤجرة فقد انتهى الحكم المطعون فيه صحيحاً إلى أن عقد إيجار الطاعنة المؤرخ ١٩٨٣/١/١ قد صدر من غير مالك العين المؤجرة أو من وكيل عنه له حق التأجير على ما سلف بيانه ويكون غير نافذ فى حق المالك ومن ثم فلا محل للمفاضلة بين عقدها وعقد المطعون ضده الأول ، وإذ كان الحكم المطعون فيه انتهى إلى أنها لاتعتبر مستأجرة لعين النزاع فلا تعتبر عندئذ من الغير واعتبرها من الخلف العام للمؤجر وهى بتلك الصفة يمتنع عليها التعرض للمطعون ضده الأول وتلتزم بضمان عدم التعرض ، وإذا إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن

النعى على الحكم المطعون فيه بأن الطاعنة تعتبر من الغير وليست من الخلف العام للمؤجر على الرغم من أن عقد إيجارها غير نافذة يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٥٨ق - جلسة ١١ / ٢ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٥٦٣)

ابرام أكثر من ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . أثره . وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق وثبوت تاريخه باعتباره قرينه على اسبقيته . جواز اثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الاثبات .

(الطعنان ١٢٥٥ ، ١٢٦٧ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٤٥١)

حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م ٢٤ / ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . لا محل لاعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى بشأن المفاضلة بين هذه العقود .

(الطعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٩ / ٣ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تعدد المستأجرين لمكان واحد . العبرة بالعقد الأسبق فى التاريخ الثابت . م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت ان تاريخه الثابت لاحق للأول . لا محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما .

(الطعن رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تزاحم المستأجرين للعين المؤجرة . المفاضلة بينهم . مناطه . ان تكون العقود التى تجرى المفاضلة بينهما . صحيحه ونافذه .

(الطعن رقم ١٥٩٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١١ / ٧ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به . م ٢٤ / ٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

م ٥٧٣

النص في الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن على أنه « .... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول » يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام في ذلك العقد مع نص قانوني آمر متعلق بالنظام العام وذلك سواء كان المستأجر اللاحق عالماً بصدور العقد الأول أم غير عالم به .

(الطعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٢٥٥)

التعرف على العقد الأسبق في التاريخ . كيفيته . كفاية ثبوت تاريخه في الشهر العقاري أو في ورقة رسمية . أثره . تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالمحرر اللاحق في إثبات تاريخه . شرطه . عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر وألا يعترف بتاريخه صراحة أو ضمناً أو بتنازله عن التمسك بعدم مطابقته للواقع .

لئن كان إثبات المحرر في ورقة رسمية يجعله ثابت التاريخ يوم إثباته بها من الموظف المختص ويكون هذا التاريخ حجة على الغير شأنه شأن إثباته بالسجل المعد لذلك بالشهر العقاري ، على ما تقضي به المادة ١٥ من قانون الإثبات ، إلا أن شرط من يتمسك بعدم الإحتجاج عليه بالمحرر غير الثابت التاريخ أو اللاحق إثبات تاريخه أن يكون حسن النية أي غير عالم بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر وألا يكون قد اعترف بتاريخه صراحة أو ضمناً أو تنازل عن التمسك بعدم مطابقته للواقع ذلك أن الواقع حقيقة هو المستهدف لتبنى عليه الأحكام وما النصوص القانونية المتعلقة بالإثبات إلا وسيلة للوصول إلى هذا الهدف ، ومن ثم فإن هذه القاعدة بشروطها هذه هي التي يتعين إعمالها للتعرف على عقد الإيجار السابق عند إبرام أكثر من عقد عن ذات العين ليعتد به وحده دون العقد أو العقود اللاحقة التي نص القانون صراحة على بطلانها ووضع جزاءً جنائياً على إبرامها في المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يغير من إنطباق هذه القاعدة في هذه الحالة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة

م ٥٧٣

النقض - ما اشترطه المشرع بالفقرة الأولى من المادة ٢٤ المذكورة من وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة لخلو النص من اشتراط أن يكون العقد الأول ثابت التاريخ لإعمال حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة جزاء مخالفة الحظر الوارد فيها .

(الطعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٢٥٥)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م٢٤ ق٤٩ لسنة١٩٧٧ لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى.

المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن - يدل على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى آمر متعلق بالنظام العام بما يمتنع معه إجراء المفاضلة بينه وبين العقد السابق وفقاً لنص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى على أساس الأسبقية فى وضع اليد ، وذلك سواء كان المستأجر اللاحق عالماً بصدور العقد الأول أم غير عالم به .

(الطعن رقم ٥١١٥ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٢ / ٥ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٨٤٥)

حظر إبرام أكثر من إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقد أو العقود اللاحقة على العقد الأول مادة ٢٣ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢ / ١١ / ١٩٩٨)

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٩٧)

(الطعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٥)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد

الأول ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفياً لشرائط صحته .

(الطعن رقم ٣٤٤١ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٩٨)

(الطعن رقم ٧٢١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٩٧)

(الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦١ق - جلسة ٢ / ٢ / ١٩٩٥)

بطلان عقود إيجار الأماكن اللاحقة للعقد الأول. شرطه. صدورها لعدة مستأجرين . استصدار المستأجر أكثر من عقد إيجار عن عين واحدة من مؤجرين متعددين . لا بطلان . م٢٣ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، م٢٤ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، م١٩ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المفاضلة بينهم خضوعه للقواعد العامة. علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٩٩)

(الطعن رقم ١٧١٢ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٦ / ٤ / ١٩٩٨)

(الطعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٥٧ق - جلسة ٣ / ٦ / ١٩٩٢)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م١٦ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧١٧٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٩)

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢ / ١١ / ١٩٩٥)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م١٦ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقاً بالنظام العام . لا محل لأعمال حكم المادة ٥٧٣ مدنى . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٥٦٧ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٩)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه

م ٥٧٣
مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً . سواء عَلم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به . م٢٤ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى .

(الطعن رقم ٧٨٢ لسنة ٦٣ق - جلسة ٤/٧/١٩٩٩)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية الواحدة . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول حتى ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفيا لشرائط صحته . لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ بشأن المفاضلة بينهما . علة ذلك .

(الطعنان ١١٠٨، ١١٧٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ٩/١٢/١٩٩٩)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة . مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثانى حال قيام العقد الأصلى . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٣٢٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ٦/٢/٢٠٠٠)

(الطعن رقم ٢٣٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢/١١/١٩٩٨)

(الطعن رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٦/١٠/١٩٩٧)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً ولو كان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق وضع يده على العين المؤجرة . لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ٨/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بسريان تشريعات إيجار الأماكن على عين النزاع وأن عقده أسبق على عقد إيجار المطعون ضدها الثانية . تدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة

لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالث على العين دون غش إعمالاً لنص م ٥٧٣ مدنى ودون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٨ لم ينشر بعد)

تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني . الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش . اقتصار حق الباقين في التعويض . م٥٧٣ مدنى . علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد . كفايته لثبوت الغش وإنتفاء حسن النية . مؤداه . عدم تأثر حق من فضل عقده بفقده للحيازة أو إنتقالها للغير . علة ذلك .

النص في المادة ٥٧٣ من القانون المدنى الذى يحكم واقعة النزاع يدل على أن المشرع قد نظم أسس المفاضلة بين المستأجرين بعقود صحيحة فيما تعارضت فيه حقوقهم وبات من المحتم أن يستأثر أحدهم بالشيء المؤجر ولم يبق لسواه إلا الحق في التعويض فجعل الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش ، وقامت فلسفة النص السالف بيانه على أن المستأجرين دائنون عاديون فلا فضل لأحدهم على الآخر ولا امتياز ، فمن سبق منهم إلى استيفاء دينه من المدين فقد خلص له حقه كاملاً ما لم يكن المدين معسراً وأراد أن يفضل دائناً على غيره غشاً ففى هذه الحالة يحرم الدائن من هذه الميزة وفقاً لما نصت عليه المادة ٢٤٢ من القانون المدنى ، وقاس نص المادة ٥٧٣ المؤجر على المدين المعسر لأن المؤجر متى سلم العين لأحد المستأجرين صار في حكم المعسر بالنسبة للباقين ، ولم يقصد المشرع بنص المادة ٥٧٣ أن يحمى الحيازة فى ذاتها واعتبر مجرد علم المستأجر وقت وضع يده بوجود إجارة سابقة نافيا لحسن نيته وكافيا لثبوت الغش ولايتأثر حق من فضل عقده بسبق وضع يده بفقده الحيازة وإنتقالها الى غيره لأنه اكتسب حقا والحقوق لا تسقط بفقد الحيازة ، ولوشاء المشرع بهذا النص أن يحمى الحيازة ذاتها لجعل التفضيل للحائز الأخير حسن النية وليس للمستأجر الأسبق في وضع اليد .

(الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦ لم ينشر بعد)

مادة ٥٧٤

اذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة ، وله ان يطالب المؤجر بتعويضه اذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٣ ليبى و٥٤٢ سورى و٦٤٧ سودانى و٥٨١ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

التعرض المادى من الغير الذى يحول دون الانتفاع ويعتبر قوة قاهرة ، تعرض جهة الادارة الصادر فى حدود القانون ، كنزع ملكية العين المؤجرة أو الاستيلاء عليها . فاذا ترتب على هذا التعرض اخلال بانتفاع ، كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو انقاص عمل الادارة .

أحكام القضاء :

النص فى عقد الايجار على اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانونا ملزم للمستأجر .

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٥٤)

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامه . يعد هلاكا كليا يترتب عليه إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون . عدم جواز مطالبة المؤجر بالتعويض فى هذه الحاله م ٥٦٩ مدنى .

نزع ملكية العين المؤجره للمنفعة العامه يعد هلاكا كليا يترتب عليه إنفساخ العقد بقوة القانون لإنعدام المحل ولا يجوز للمستأجر ، فى هذه الحالة ان يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى وإذا كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العماره التى كان يستأجر المطعون عليه الأول شقه فيها فإنها تعد فى حكم الهالكه هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ إعتبر أن الطاعنة (المؤجره) قد أخطأت بإخلاء المطعون عليه الأول من الشقه التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٢ / ١١ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٢١٣)

الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامه .ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . ليس فيه ما يوجب أخذ رأى صاحب الشأن قبل صدور قرار الإستيلاء إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن الإستيلاء على العين المؤجره للمنفعة العامه. عدم بيان الحكم الأسباب المسوغه لقضائه . قصور .

فى حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامه لم ينص القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامه - على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن فى القرار قبل إصداره حسبما ذهب اليه الحكم المطعون فيه ،وإذا كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامه للحكومة التى استند اليها فى هذا الخصوص كما أنه لم يورد أسبابا أخرى تسوغ قضاءه بثبوت علم الطاعن المؤجر بتقرير المنفعة العامة للعقار المملوك له وبقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيره للشركة المطعون عليها ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه - الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة الإستيلاء على العقار - يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٦٥)

تعرض الحكومه للمستأجر . حقه فى طلب فسخ العقد إذ كان الحرمان من الإنتفاع جسيما. إقتصار حقه على طلب إنقاص الأجره إذا لم يبلغ هذه الدرجه من الجسامه إستلزام الحكم أن يكون النقص جسيما فى الحالتين . خطأ فى القانون .

النص فى المادة ٥٧٤ من القانون المدنى على أنه « إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الإنتفاع بالعين المؤجره جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجره .... » يدل على أن مناط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومه له فى العين المؤجره هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجره حرمانا جسيما بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الإنتفاع هذه الدرجه من الجسامه جاز للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجره بشرط ان يكون هناك نقص كبير فى الإنتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجره ، أما إذا كان النقص فى الإنتفاع يسيرا فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجره ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الإيجار وإلغاء أمر الأداء الصادر بإلزامهما بالأجره ، وكان إنقاص الأجره يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات ، فإن الحكم المطعون فيه إذا جعل مناط طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجره هو النقص الكبير فى الإنتفاع بالعين المؤجره دون ان يدرك الفرق بين درجة الجسامه المطلوبة فى الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجره والتى تجيز طلب الفسخ وتلك التى تجيز طلب إنقاص الأجره فقط وسوى بينهما ، وإعتبر أنه يجب فى الحالتين أن يكون النقص فى الإنتفاع كبيرا وقضى برفض طلب إنقاص الأجره فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله ومعيبا بالفساد فى الإستدلال .

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٩٣٥)

التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكوميه بنزع ملكية العين المؤجره للمنفعة العامه إعتباره صادرا فى حدود القانون. أثره. إنهاء عقد الإيجار.

التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكوميه بنزع ملكية العين المؤجره للمنفعة العامه والإستيلاء عليها يعتبر صادرا فى حدود القانون ولا دخل للمؤجر فيه ويعتبر فى حكم التعرض الحاصل من الغير ومن أجل ذلك يترتب عليه إنهاء العقد .

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٢س ٣٣ ص ٤٢٥)

حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجره عند تعرض الحكومه له. م ٥٧٤ مدنى شرطه . وقوع نقص كبير فى الإنتفاع بالعين . تقدير النقص فى الإنتفاع من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

(الطعن رقم ٢٥٥٧لسنة ٥٥ ق - جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٨٩ لم ينشر بعد)

مادة ٥٧٥

(١) لايضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى اذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لايدعى حقا ، ولكن هذا .لايخل بما للمستأجر من حق فى ان يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .

(٢) على انه اذا وقع التعرض المادى لسبب لايد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٤ ليبى و٥٤٣ سورى و٧٥٥ عراقى و٥٥٧ لبنانى ٤٦٨ سودانى و ٥٧٨ كويتى.

المذكرة الايضاحية :

اذا كان التعرض ماديا ، فلا ضمان على المؤجر وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون من وسائل كالتعويض وكدعاوى وضع اليد على أنه اذا كان التعرض المادى لايد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع ويكون للمستأجر الحق فى الفسخ أو إنقاص الأجرة .

أحكام القضاء :

متى كان الحكم اذ قضى برفض طلب المستأجرة (الطاعنة) التعويض قبل المؤجر لها (المطعون عليه الثانى) قد أورد فى أسبابه ما يفيد ان التعرض انما كان تعرضا ماديا حصل لها من تابعى المطعون عليه الأول وأن المؤجر لا شأن له فيه وأنه بمجرد ان علم بهذا التعرض من المستأجرة عمل على منعه ، فان فى هذا ما يكفى لتبرير قضائه ، ومن ثم فان الطعن عليه بالقصور يكون على غير أساس .

(نقض جلسة ١٩ / ٤ / ١٩٥١ مجموعة القواعد القانونية ص ١١٢)

يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعاوى الحيازة ، ولازم هذا أن يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم ، فلا تكفى حيازة عرضية ولا يكفى ان يكون وضع اليد على عقار من الأموال العامة . أما وإباحه القانون المدنى فى المادة « ٢٧٥ » للمستأجر وهو حائز عرضى من رفع دعاوى الحيازة فانما جاء استثناء من الأصل لا تطبيقا لمبدأ عام ، وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازيا والمودع لديه .

(الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٥٦ س ٧ ص ٥١٧)

لا يملك المستأجر ان يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك ، وعلاقته بالمؤجر انما تقوم على

عقد الايجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجرد التسلط على العقار ، بل يجب ان تكون مقترنة بنية التملك - ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص ، أما ما أباحه القانون المدنى الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعا ضد غير المؤجر فانه استثناء من القاعدة العامة .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٨/١/٢٣ س ٩ص ١٠٦)

الحكم الصادر من محكمة النقض والذى يقضى حكم صادر فى دعوى استرداد الحيازة التى أقامها المستأجر على مشترى العين المؤجرة مستندا فيها الى حيازته للعين وان هذه الحيازة قد سلبت بالقوة ، لا تكون له حجية فى الدعوى الموضوعية التى أقامها المستأجر على المشترى مطالبا اياه بالتعويض عن اخلاله بالتزامه بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة وبعدم التصرف له فيها وهو الالتزام الذى يفرضه عليه عقد الايجار الذى خلف المؤجر الأصلى فيه وذلك لاختلاف الدعويين موضوعا وسببا ولان الحكم الصادر فى دعوى الحيازة لا يمس أصل الحق ولا يبنى على أساس ثبوته أو نفيه وانما على أساس توافر الحيازة بشروطها القانونية أو عدم توافرها .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٢٨)

دعوى الإثراء بلا سبب لا تقوم حيث تقوم بين طرفى الخصومه رابطه عقديه طلب المستأجر إسترداد ما أوفاه من الأجره لحرمانه من الإنتفاع بالعين المؤجره . مرده عقد الإيجار عدم خضوعه للتقادم الثلاثى الوارد بالماده ١٨٧ مدنى .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه حيث تقوم بين طرفى الخصومه رابطة عقديه فلا قيام لدعوى الإثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق ، بل يكون العقد وحده هو مناط تحديد حقوقه كل منهما وإلتزاماته قبل الآخر إذ يلزم لقيام هذه الدعوى ألا يكون للإثراء الحادث أو للإفتقار المترتب عليه سبب قانونى يبرره ، لما كان ذلك وكان الثابت من

الأوراق ان علاقة المطعون ضده بمورث الطاعنين يحكمها عقد إيجار مبرم بينهما يلزم أولهما بأداء الأجره مقابل تمكين ثانيهما من الإنتفاع بالعين المؤجره وإن تعرضا ماديا وقع للمطعون ضده من الغير لايد له فيه بلغ من الجسامة حدا حرمه كلية من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو يخوله الحق بصفته مستأجرا فى الإمتناع عن الوفاء بالأجره إعمالا لنص المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدنى ، فإذا كان قد أداها للمؤجر « مورث الطاعنين » حق له أن يستردها منه وفقا لأحكام عقد الإيجار المبرم بينهما والتى تحدد حقوق كل منهما وإلتزاماته قبل الآخر وتحمل المؤجر تبعة حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجره باعتبار ان عقد الإيجار من العقود المستمرة والأجره فيه مقابل المنفعة وليس وفقا لقواعد الإثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق طالما أن للإثراء الحاصل لمورث الطاعنين سبب قانونى يبرره وهو عقد الإيجار سالف الذكر، وإذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فى قضائه برفض الدفع المبدى من مورث الطاعنين بسقوط حق المطعون ضده فى رفع الدعوى بالتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى يكون قد صادف صحيح القانون .

(الطعن رقم ١١٢٤ لسنة ٤٧ق - جلسة ٢٥/٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٦٤١)

للمستأجر حق - حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا . م ١/٥٧٥ مدنى .

(الطعن رقم ٢٩٢٠ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢١/٤/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

مادة ٥٧٦

(١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع مايوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا ولكنه لايضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

(٢) ومع ذلك لايضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٥ ليبى و٥٤٤ سورى و٧٥٦ عراقى و٤٦٩ سودانى و٥٥٩ لبنانى و٧٥٨ و ٧٧٠ تونسى و ٥٨٢ كويتى و٧٧٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية:

.« والعيب الذى يضمنه المؤجر هو عيب :

(أ) مؤثر : أى يحول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا .

(ب) خفى : ولا يعتبر العيب خفيا اذا كان يسهل على المستأجر ان يتحقق من وجوده ، ما لم يعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب .

(ج) لا يعلمه المستأجر : فلا يضمن المؤجر عيباً أخطر به المستأجر أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد .

ولايشترط فى العيب أن يكون قديماً أى موجوداً وقت العقد ، فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم ، بخلاف البيع ، وذلك لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة ، فلو وجد عيب وجبت إزالته ».

أحكام القضاء :

العيب الذى تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية وفقا للمادة ٣١٢ من القانون المدنى (قديم) هو الآفة الطارئة التى تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع فاذا كان ما يشكو منه المشترى هو أن المبيع وجد مصنوعا من مادة غير المادة المتفق عليها فذلك لا يعتبر عيبا خفيا موجبا لضمانه .

(الطعن رقم ٥ لسنة ١٧ ق - جلسة ٨ / ٤ / ١٩٤٨ س٢٥ ص ٣٦٠)

لم ينص القانون المدنى القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفى فى العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها ، كما نص عليه صراحة فى حالة البيع فى المادة ٣٢٤ مدنى ، وكذلك القانون المدنى الجديد الذى وان أورد نصا خاصا فى المادة ٥٧٦ على ضمان المؤجر للعيوب الخفية فى العين المؤجرة الا أنه لم ينص على ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن فى حالة البيع الذى حدد فيها ميعاد لرفع الدعوى بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فانه لا يجوز قياس حالة الايجار على حالة البيع ، ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان فى حالة البيع هو اجراء خاص لا يجوز التوسع فى تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الايجار ، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الايجار الذى يفرض على المؤجر التزاما بضمان العيوب الخفية التى تظهر فى الشئ المؤجر مدة عقد الايجار .

(الطعن رقم ٣١٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٧ / ٣ / ١٩٥٥)

مادام الحكم قد إنتهى الى أن العيب الذى لحق المبيع كان خفيا ، فإنه إذ ألقى على البائع عبء إثبات أن المشترى كان يعلم وقت إستلام المبيع بهذا العيب وأجاز له إثبات ذلك بكافة الطرق ، وإذ ألزم البائع بضمان هذا العيب بعد أن عجز عن إثبات هذا العلم فإن الحكم لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى كان العيب خفيا فيفترض أن المشترى لا يعلم به فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشترى كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٣٣ ق - جلسة ٢٠ / ١٠ / ١٩٦٦)

م ٥٧٦

النص فى المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ من القانون المدنى يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفى بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لايعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثرا يحول دون الإنتفاع بالعين فى الغرض الذى أجرت من أجله أو ينقص من هذا الإنتفاع بقدر كبير مما لايجرى العرف على التسامح فيه ، فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، كما يجوز له إنقاص الأجرة.

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل فى أن المطعون ضدها أقامت على الطاعن بصفته الدعوى رقم ... سنة ١٩٨٣ أمام محكمة أسيوط الإبتدائية طالبه الحكم بإلزامه بأن يؤدى لها مبلغ ثلاثين ألف جنيه ، وقالت بيانا لدعواها أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٦ / ١٠ / ١٩٨٢ استأجر منها الطاعن بصفته رئيسا لجامعة أسيوط المبنى محل النزاع عن المدة من ١٦ / ١٠ / ١٩٨٢ حتى ١٩٨٣/٦/٣٠ لقاء أجرة قدرها ٧٦٥ جنيه شهريا لإستعماله سكنا مفروشا لطلاب الجامعة ، وإذ أخطرها الطاعن بصفته فى ٩ / ٢ / ١٩٨٣ بإخلاء المبنى وفسخ العقد قبل إنتهاء مدته برغم تصدعه وقد لحقها من جراء ذلك اضرارا مادية وأدبية تستوجب التعويض فقد أقامت الدعوى ، وبتاريخ ٢٨ / ١١ / ١٩٨٣ قضت المحكمة برفض الدعوى ، استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالإستئناف رقم ١٠ لسنة ٥٩ ق أسيوط ، وبتاريخ ٢٣ / ١ / ١٩٨٥ حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإلزام الطاعن بصفته بأن يؤدى للمطعون ضدها تعويضا قدره ٥٣٠٦٠ جنيه عن الطاعن بصفته فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

م ٥٧٦

وحيث إن مما ينعاه الطاعن بصفته على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بوجوب اعمال نص المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ من القانون المدنى بشأن ضمان المؤجر للعيوب الخفية بالعين المؤجرة لأن الجامعة لم تكتشف التصدع الذى ظهر بالمبنى المؤجرة لها إلا بعد مضى ثلاثة أشهر من تاريخ التعاقد الأخير الذى حال دون إنتفاعها به فى الغرض الذى أعد له وهو إسكان طلاب الجامعة وأنه يحق لها تبعا لذلك فسخ العقد مع التعويض دون مسئولية عليها عن الأضرار التى تكون قد لحقت بالمؤجرة المطعون ضدها نتيجة لذلك ، إلا أن الحكم المطعون فيه رغم ذلك قضى بإلزامها بالتعويض الأمر الذى يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن النص فى المادة ٥٧٦ من القانون المدنى على أن « يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع انقاصا كبيرا ، ولكنه لايضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها .... ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد » والنص فى المادة ٥٧٧ من ذات القانون على أنه « إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ..... » فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان مجهل وحدد العيب يدل على أن المؤجر يلزم بضمان العيب الخفى بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لايعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثرا يحول دون الإنتفاع بالعين فى الغرض الذى أجرت من أجله أو ينقص من هذا الإنتفاع بقدر كبير مما لايجرى العرف على التسامح فيه ، فإذا تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر لسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، كما يجوز له إنقاص الأجرة ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد

م ٥٧٦

تمسك أمام محكمة الموضوع بأعمال نص المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ المشار اليها بسبب إخلال المطعون ضدها (المؤجرة) بالتزامها بضمان العيوب الخفية التى ظهرت بالمبنى المؤجر المتمثلة فى تصدع جدرانه وهو ماتعذر عليه اكتشافها وقت التسليم مما جعل المبنى غير صالح للإنتفاع به فى الغرض الذى أعد له وهو اسكان طلاب الجامعة واحتفظ بحقه فى المطالبه بالتعويض، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بصفته بالتعويض به لتوافر الخطأ فى جانبه بفسخ عقد الإيجار قبل إنتهاء المدة المتفق عليها فيه مما ترتب عليه الحاق الضرر بالمطعون ضدها المؤجرة بحرمانها من استغلال العين خلال مدة العقد الإتفاقية دون أن يعرض بالرد على دفاع الطاعن بصفته آنف البيان وتمحيصه توصلا الى تحديد ركن الخطأ ومداه ومسئولية كل من الطرفين فى ضوء الظروف التى أحاطت بالواقعة رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به - ان صح -وجه الرأى فى الدعوى ومن ثم فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(الطعن رقم ٩٣٤ لسنة٥٥ق - جلسة٢٧ / ٦ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٣٧٤)

مادة ٥٧٧

(١) اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة ، وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب أو ان يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لايبهظ المؤجر.

(٢) فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، مالم يثبت انه كان يجهل وجود العيب .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٦ ليبى و٥٤٥ سورى و٧٥٨ عراقى و٤٧٠ سودانى و٥٦٠ لبنانى و٧٥٩ تونسي و ٥٨٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« اذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة كما هو الأمر فى ضمان الاستحقاق وكان للمستأجر أن يطلب اصلاح العيب أو يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما تقدم بيانه من الأحكام مالم يكن اصلاح العيب من شأنه ان يبهظ المؤجر كما اذا اضطر الى اعادة بناء العين المؤجرة » .

مادة ٥٧٨

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٧ ليبى و٥٤٦ سورى و٧٥٩ عراقى و٥٦١ لبنانى و٤٧١ سوداني و ٥٨٤ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« هذا نص يبيح الاتفاق على الاعفاء من ضمان الاستحقاق والعيب وعلى التخفيف منه أو التشدد فيه على النحو الذى سبق بيانه في البيع ولكن يستثنى من ذلك الاعفاء أو التخفيف اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » .

أحكام القضاء:

الغش يبطل التصرفات . قاعدة واجبة التطبيق ولو لم يجر بها نص فى القانون إستقلال قاضى الموضوع بإستخلاص عناصر الغش.

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قاعدة « الغش يبطل التصرفات هى قاعده سليمه ولو لم يجر بها نص خاص في القانون وتقوم على إعتبارات خلقيه وإجتماعيه فى محاربة الغش والخديعه والإحتيال وعدم الإنحراف عن جادة حسن النيه الواجب توافره فى التصرفات والإجراءات عموما صيانة لمصلحة الأفراد والمجتمع وإذ كان إستخلاص عناصر الغش من وقائع الدعوى وتقدير ما يثبت به هذا الغش وما لا يثبت به يدخل فى السلطة التقديريه لقاضى الموضوع بعيدا عن رقابة محكمة النقض فى ذلك مادامت الوقائع تسمح به .

(الطعن رقم ١٠٧٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٩٩)

مادة ٥٧٩

التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم ان يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٨ ليبى و٥٤٧ سورى و٧٦٠ عراقى و٥٦٨ لبنانى و٤٧٢ سودانى و٧٦٧ تونسى و ٥٨٩ كويتى .

أحكام القضاء:

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتغيير فى وجه استعمال العين المؤجرة المتفق عليه فى العقد الحكم بالإخلاء رهين بتوافر الضرر. مثال . بشأن تغيير المسكن الى مكتب محاماه .

مفاد الماده ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبقه على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله القواعد العامه فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجره عند إنتهاء مدة العقد ، ومقررا مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتدادا تلقائيا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزامه الخاص بإستعمال العين المؤجره المشار اليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠، ٥٨٣ من القانون المدنى ، ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديريه فى الفسخ، ولم يعرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توفر سبب من أسبابه التى

حددت شروطها فيه ، وإذ كان مفاد ما تقضى به المادة ٥٧٩ من القانون المدنى أنه متى تعين الإستعمال المحدد الذى أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحاله التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الإستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى ، عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر وإعتبر أن مجرد تغيير وجه إستعمال العين المؤجره حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك ، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديريه فى هذا الشأن فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٥٤٢)

حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر لإستعماله العين المؤجره بطريقة تنافى شروط العقد المعقولة .م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. شرطه أن يلحق بالمؤجره ضررا من جراء ذلك . للقاضى سلطة تقديريه فى فسخ العقد.

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامه فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجره عند إنتهاء مدة العقد مقرراً مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتدادا تلقائيا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بإلتزاماته المتعلقة بإستعمال العين المؤجره المشار اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨١ من القانون المدنى ، ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالا ينافى شروط العقد ، سواء كان تغييرا ماديا فى العين المؤجره أو تغيرا معنويا بتعديل الإستعمال ، إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديريه فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه وإذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى من أن

المحظور هو تعديل الإستعمال الذى ينشأ عن ضرر للمؤجر ، فإذا إنتفى الضرر إرتفع الحظر . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن مجرد تغيير إستعمال العين المؤجره يعتبر مخالفا لشروط الإيجار المعقولة تستوجب الإخلاء دون إستلزام توافر ركن الضرر ، ولم يمحص مدى تحقق الضرر ، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٥٠٥)

إخلاء المستأجر لإستعماله المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المقبولة وتضر بمصلحة المؤجر . شرطه . أن تكون بغير رضاء المؤجر .

من المقرر أنه يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الإستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة .

(الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٠ / ١ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٧٠)

تقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للإستعمال ضاره بالمؤجر من عدمه. إستقلال محكمة الموضوع بها . الحكم بأن إقامة حظائر الدواجن بجزء من الحديقه يعتبر إستعمالا ضارا غير مألوف . سائغ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣ / جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، وتقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للإستعمال ضاره بالمؤجرين المسائل التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة متى كان إستخلاصه سائغا وإذ كان الحكم المطعون فيه قد إعتد بتقرير الخبير الذى

إنتهى الى حدوث ضرر لحق المالك والسكان والعين المؤجره يتمثل فى أن إقتطاع الطاعن جزءا من الحديقة وإقامة ثلاث حظائر للدجاج ورابعه للحمام عليها يعتبر استعمالا غير مألوف وينطوى على إقلاق لراحة السكان وإضرار بالصحة العامه، وهو قول منطقى له سنده فإن النعى يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٠/٦/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٩٤)

الإتفاق على حظر إستخدام المستأجر لبدروم المنزل وحديقته. إخلاء المستأجر لمخالفته شروط العقد . لا خطأ .

جرى قضاء هذه المحكمة من أن للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر فى إستعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الإستعمال المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى والتى تلحق بالمؤجر ضررا - ولما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والذى نظم حقوقهما وإلتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن - المستأجر - إستعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة فى عقد الإيجار - موافقا لصحيح القانون ومؤديا الى النتيجة التى خلص اليها فإن النعى عليه لمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٧/٥/١٩٨٠ س ٣١ ص١٣٩٣)

التزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره فى الغرض الذى أجرت من أجله تعمده الى تغيير الإستعمال . شرطه . حصوله على إذن بذلك من المؤجر كأصل . الاستثناء . التغيير بنوعيه المادى أو المعنوى الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص عليه فى عقد الإيجار « مثال » .

النص فى المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجره على النحو المتفق عليه وبألا يحدث بها

تغييرات بدون إذن المؤجر يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجره في الغرض الذى أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الإستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد الى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ،كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجره كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا . ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا فى إستعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن « يكون إستعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية : إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجره بغير إذن من المطعون ضده وإستعمل إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال العين المؤجره كمخزن للحديد والخرده فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى.

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٠٦٧)

مادة ٥٨٠

(١) لايجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لاينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

(٢) فاذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٩ ليبى و٥٤٨ سورى و٤٧٣ سودانى و ٥٩٠ كويتى و٧٧٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

إخلاء المستأجر لاستعماله العين استعمالا ينافى شروط العقد باحداث تغيير مادى بها أو تغيير معنوى . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر . القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تمسك المؤجر بما ورد فى العقد من حرمان المستأجر من أى تغيير . تعسف فى استعمال حق الفسخ . مثال بشأن إقامة بناء فى العين.

(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩ / ٥ / ١٩٧٦س٢٧ ص ١١٣١)

قيام المستأجر بتغيير مسكنه الى مشغل ومصنع ملابس بغير موافقة المالك إستخلاص . توافر الضرر فى حق المؤجر من عدمه . من مسائل الواقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

م ٥٨٠

إذ كان الحكم المطعون فيه إستخلص من أوراق الدعوى وفى حدود سلطته الموضوعية أن الطاعنه غيرت إستعمال شقة النزاع عن الغرض المتفق عليه فى عقد الإيجار وخالفت بذلك شروط الإيجار المعقوله بغير موافقة المؤجر وأنه ترتب على هذا التغيير ضرر مستنده فى ذلك الى تقرير الخبير الإستشارى وكان إستخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولا قانونا وإذ كان ما أورده الحكم فى ذلك وتؤدى اليه المقدمات التى ساقتها فإن النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد .

(الطعن رقم ٤٥٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١١/٥/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١٧٧)

منع المستأجر من إجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجره وضار بالمؤجر إلا بإذنه صراحة أو ضمنا . م ١/٥٨٠ مدنى . ورود الإذن فى صيغة عامه . لا يبيح للمستأجر إجراء تعديلات تمحو معالم العين وتمس كيانها بحسب ما أعدت له .

مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجره إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا باذن المؤجر ، ويستوى أن يكون الإذن صريحا أو ضمنيا وإذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين إلتزام نطاقه ومداه ، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامه تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تفيده فى الإنتفاع بالعين ، فانه لا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجره وما أعدت له بحسب تلك الطبيعه، ولا ينصرف هذا الإذن الى التعديلات الجوهريه التى تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها .

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢٢/٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٥٦٣)

انتفاع المستأجر بشقتين متلاصقتين فى مبنى واحد بطريق الإيجار . إجراؤه فتحه بينهما تيسيرا للإنتفاع بهما دون أن يلحق ضرر بالعين المؤجره أو المؤجر وجوب رفض دعوى الإخلاء لهذا السبب .

م ٥٨٠

إذ كانت محكمة النقض قد إنتهت الى رفض الطعن - المنضم - المرفوع من المطعون عليه في الطعن الماثل عن الحكم رقم ٧٥١ لسنة ٣٠ ق إستئناف الإسكندرية الذى قضى بصحة ونفاذ عقد الإيجار الشفوى الصادر من المطعون عليه - المالك - الى الطاعن الأول عن الشقه رقم ٨ والملاصقة للشقه رقم ٧ - موضوع التداعى الماثل - فإن مؤدى ذلك ان التغيير الذى قام به الطاعن مستأجر الشقتين - بإجراء فتحه بينهما لتيسير الإنتفاع بهما - لم يترتب عليه ضرر على النحو السالف بيانه ، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التغيير المحظور على المستأجر في حكم الماده ٢/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو الذى يلحق ضررا بالعين المؤجره أو بالمؤجر ، فإن دعوى المطعون عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليقة بالرفض .

(الطعنان ٥١٩ س ٤٦ و ٩٨٣ س ٤٨ ق - جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٠٦٩)

إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره في الغرض الذى أجرت من أجله تعمده الى تغيير الإستعمال شرطه . حصوله على إذن بذلك من المؤجر كأصل . الاستثناء . التغيير بنوعيه المادى أو المعنوى الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص عليه في عقد الإيجار « مثال » .

النص في المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجره على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجره في الغرض الذى أجرت من أجله فإن تحدد هذا الإستعمال في العقد وجب على المستأجر أن تقتصر عليه وألا يعمد الى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر كذلك يمتنع على المستأجر أى تغيير مادى بالعين المؤجره كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى ، والذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا . ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه

في طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقره الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن يكون إستعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية :

إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجره بغير إذن من المطعون ضده وإستعمل إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال العين المؤجره كمخزن للحديد والخرده فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى والمعنوى .

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة٥٢ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ١٠٦٧)

اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته . عدم وجود اتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب اتباعه . أثره. عدم التزامه بأداء أجرة ما أنشأه مدة سريان العقد . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١١ /٣ /١٩٩٢ لم ينشر بعد)

عدم جواز تحايل المستاجر لتغيير استعمال العين المؤجرة الى غير اغراض السكنى بعد نفاذ ذلك القانون لتعطيل احكامه المتعلقة بالنظام العام . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢١ / ١٠ / ١٩٩٣ س٤٤ص٣٥)

للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة . شرطه . ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢١ / ١٠ / ١٩٩٣ س٤٤ص٣٥)

للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة لمجرد استعمالها استعمالا مخالفا لشروط عقد الايجار . عدم اشتراط حدوث ضرر للمؤجر

م ٥٨٠

م ١٥٨ مدنى تغيير استعمال العين الذى أجرت من أجله . مؤداه . وجوب قصره عليه . عدم جواز تغييره بغير اذن المؤجر . الاستثناء . الا يترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر ولو تضمن العقد حظرا صريحا بتغيير الاستعمال . م ٥٧٩ مدنى . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٧/١١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

الترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين الى غير أغراض السكنى . حق المؤجر فى تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين الى الغرض الأصلى . لا يحق للمستأجر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة . علة ذلك .

لما كان الترخيص للمستاجر بتغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير ذلك من الأغراض المهنية أو التجارية أو الصناعية ميزة جديدة نصت عليها المواد ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٧ ، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقررت للمؤجر فى مقابل هذه الميزة حق اقتضاء أجرة إضافية وفقا لمعايير محددة وبالتالى يحق للمؤجر تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بتلك الميزة وليس له التحلل منها بإرادته المنفردة اعتباراً بأن من المقرر فى العقود التبادلية - ومنها عقد الإيجار - انه لا يسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل شروط العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة ومن ثم فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة خولها له القانون والرجوع الى الغرض الأصلى من الإيجار مرة أخرى مع إنقاص الأجرة تبعاً لذلك لما فى ذلك من إهدار للتوازن بين حقوق الطرفين بغير سند من أحكام القانون .

(الطعن رقم ٤١١٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٦/٦/١٩٩٦ س٤٧ص٩٧٢)

هذا وقد أصدرت المحكمة الدستورية العليا قضاءاً هاماً فى هذا المقام نورده :

المحكمة (١)

بعد الإطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٩٠ لسنة ١٩٩٨ إيجارات أمام محكمة شمال القاهرة الإبتدائية ضد المدعى عليه الرابع إبتغاء القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢١/٥/١٩٩٥ وإخلائه من العين المؤجرة المبينة بالأوراق قولا بأن المدعى عليه استأجرها بقصد استعمالها سكنا خاصا غير أنه قام بتغيير استعمالها الى عيادة طبية دون موافقة المؤجر . وأثناء نظر الدعوى ، دفع المدعى بعدم دستورية المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه وصرحت له بإقامة دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه : « فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ - ....

٢ - ....

٣ - ....

٤ - ....

وفى حالة التغيير الجزئى للإستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها .

ويشترط ألا يترتب على تغيير الإستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه .

---

(١) نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية العدد (١١) فى ٢٠/٣/٢٠٠٠ .

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

ومؤدى هذا النص أن تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً الى غير غرض السكنى غدا رخصة للمستأجر يجوز له أن يستعملها - دون توقف على إرادة مالكها - وذلك بعد إلغائه صراحة المادة ٢٣ المشار إليها والتى كانت تشترط موافقة المالك على هذا التغيير ، وهو ما أكدته أعماله التحضيرية على ما يبين من مضبطة الجلسة رقم (٦٩) لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٢ يونيه ١٩٨١ والتقارير الملحقة بها .

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه أنه إذ منح المستأجر حرية تغيير استعمال العين المؤجرة سكنا الى غرض آخر دون موافقة المالك، فقد تمحض عدوانا على الملكية التى يحميها الدستور ، تقديرا بأن حق مستأجر العين فى استعمالها - حتى بعد العمل بالتشريعات الإستثنائية فى مجال الإسكان - لازال حقا شخصيا ، وما النص المطعون فيه إلا ميزة إضافية اقتحم المشرع بها حق الملكية إخلالا بمجالاته الحيوية التى لا يجوز المساس بها ، منشئا بذلك حقوقاً مبتدأة للمستأجر لا يتوازن بها مركزة القانونى مع المؤجر ، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الإجتماعى ، مخالفاً بذلك أحكام الشريعة الإسلامية ومهدراً مبدأ حرية التعاقد الذى هو فرع من الحرية الشخصية المكفولة بنص المادة ٤١ من الدستور .

وحيث إن هذا النص يثير المسألتين الآتيتين :

(الأولى) دستورية زيادة الأجرة بالنسب الثابتة التى حددها النص فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير غرض السكنى .

(الثانية) دستورية شروط هذا التغيير بإلزام المالك به دون توقف على موافقته .

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن حسمت المسألة الأولى بحكمها الصادر بجلسة ٧ فبراير سنة ١٩٩٨ فى الدعوى رقم ١٣٧ لسنة ١٨ قضائية « دستورية » الذى قضى بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التي حددتها . من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة (١٩) من هذا القانون ، أما المسألة الثانية فلم تكن مطروحة على هذه المحكمة في الدعوى سالفة الذكر وذلك لما هو مقرر من أن الخصومة الدستورية لا تتناول غير النصوص المطعون عليها - محددة نطاقا على نحو ما قدرته المحكمة - ولا شأن لها بما يجاوز هذا النطاق ، ومن ثم يظل أمر المادة (١٩) فيما إنطوت عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة سكنا إلى غير غرض السكنى ، مطروحا على هذه المحكمة للفصل في دستوريته ، إذ لم يتعرض الحكم سالف الذكر الى شروط ذلك التغيير .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن ، بل تمتد حمايتها الى أشكال متعددة من إرادة الإختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد - بهذه المثابة - فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود - المبنية على الإرادة الحرة - فيما بين أطرافها ، بيد أن هذه الحرية التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها، ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لايسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها ، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الإنتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه خول المستأجر تغيير استعمال عين كان قد استأجرها سكنا الى غير غرض السكنى ، وكان هذا النص - وبإعتباره واقعا فى إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير، وكان حق المستاجر لازال حقا شخصيا مقصورا على استعمل عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذى أجرت من أجله ، فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة مالكها ، وبالمخالفة لشرط إتصل بإجارة أبرماها معاً ، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا ، فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التى تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها ، والتى لا تستقيم الحرية الشخصية - فى صحيح بنيانها - بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها .

وحيث إن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن صون الدستور للملكية الخاصة ، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الإجتماعية ، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها ، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الإنتفاع بها ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها .

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعنى حقهم فى إختيار من يستأجرونها من ناحية والغرض من استعمالها من ناحية أخرى ، وكانت حريتهم فى هذا الإختيار جزءا لايتجزأ من حق الإستغلال الذى يباشرونه أصلا عليها وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيما مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها ، فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص فى القانون ، بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق فى تغيير استعمال العين الى غير غرض السكنى ، فى إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها ، مهدراً كل إرادة لمؤجرها فى مجال القبول بهذا التغيير أو الإعتراض عليه .

وحيث إن مقتضى مانص عليه الدستور فى المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الإجتماعى ، يعنى وحده الجماعة فى بنيانها ، وتداخل مصالحها لاتصادمها وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وترابط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً، ولا يتناحرون طمعا ، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها ، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره إنتهازا ، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها - عدوانا - أكثر علوا ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة فى إتجاه عام تبنّاه المشرع أمدا طويلا فى إطار من مفاهيم تمثل ظلما للمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين فى ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الإعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائيا بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا وإجتماعيا، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول فى الإجارة - إطارا لها .

وحيث إنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد (٧ و٣٢ و٣٤ و ٤١) من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين الى غير غرض السكنى ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

مادة ٥٨١

(١) يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك مادامت الطريقة التى توضع بها هذه الاجهزة لاتخالف الاصول المرعية ، وذلك مالم يثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار .

(٢) فاذا كان تدخل المؤجر لازما لاتمام شئ من ذلك . جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل، على ان يتكفل بما ينفقه المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٠ ليبى و٥٤٨ سورى و٧٤ سودانى و ٥٩١ كويتى.

المذكرة الايضاحية :

« ويزيد المشروع ان للمستأجر ان يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك من الوسائل الحديثة بشرط الا يخالف الأصول المرعية والا يهدد سلامة العقار واذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر كأن يطلب منه تقوية الحيطان جاز له أن يطلب تدخله على أن يرد له ما انفقه من المصروفات » .

أحكام القضاء :

« مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون ان المشرع أجاز للمستاجر أن يضع فى العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهرباء وما الى

م ٥٨١

ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر ان يعارض فى إدخال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما وتوافرت شروط ثلاثة : ١ - ألا يكون وضع هذه الأجهزة فى العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار . ٢ - أن يراعى المستأجر فى إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية . ٣ - وأن يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا إقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر ، ولايغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت إنتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى الإعتراض على إجراء التوصيلات .

(الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة٥٧ق - جلسة١٢ / ١٢ / ١٩٩١س٤٢ص١٨٤٢)

مادة ٥٨٢

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات «التأجيرية» التى يقضى بها العرف ، مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨١ ليبى و٥٥٠ سورى و٧٦٣ عراقى و٤٧٦ سودانى و٥٩٤ كويتى و٧٧٩ / ١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

« ينص المشروع على الزام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف مما يفترض فيه ان خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه » .

أحكام القضاء :

حق المؤجر فى طلب الزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيريه عينا أو الترخيص له بإجرائها على نفقة المستأجر . لاحق للمؤجر فى طلب هذه النفقات متى قام المستأجر فعلا بهذه الترميمات .

مفاد نص المادة ٥٨٢ من القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيريه التى جرى العرف بأن تكون على عاتقه ، وإصلاح الأدوات الصحيه وإستبدال ما تلف منها يعتبر من قبيلها طالما كانت نتيجة خطأ المستأجر أو مما يفترض ان الإستعمال العادى للعين قد إقتضاه ، لما كان ذلك فإنه وإن كان للمؤجر أن يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية عينا كما له أن يطلب الترخيص له فى إجرائها بنفسه على نفقة المستأجر إلا أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر مقابل نفقات هذه الترميمات متى إختار المستأجر القيام بها بنفسه .

(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة٤٦ ق - جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٨س ٢٩ ص ١٧٥٠)

مادة ٥٨٣

(١) يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٢ ليبي و٥٥١ سوري و٧٦٤ عراقي و٤٧٥ سوداني و٥٦٨ لبناني و ٥٩٢ كويتي .

المذكرة الايضاحية:

« حدد المشروع العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا اذا أثبت ان هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه ، ويكفي في ذلك أن يثبت انه قام بالعناية المطلوبة عنه ، فإذا كان التلف يرجع الى استعمال الشئ استعمالا مألوفا فلا يكون مسئولا عنه وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التي اقتضاها الاستعمال المألوف للشئ فهي عليه كما تقدم فاذا لم يقم بها فانه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر » .

أحكام القضاء:

الإستيلاء على عقار ليكون مدرسة. إساءة إستعماله وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره. لايدخل في نطاق الإستعمال غير العادى بل هو خطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه.

متى كان ما نسبته الطاعنه الى وزارة التربية والتعليم من إساءة إستعمال العقار - المستولى عليه ليكون مدرسه - وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى بل يكون ان صح وقوعه خطأ جسيما . يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه لاتشمله الزيادة المقرره مقابل مصاريف الصيانه والإستهلاك غير العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ٢٦ / ٢ / ١٩٧٠ س ٢١ ص ٣٥٢)

تلف العين المؤجرة أو هلاكها . القرينه القانونية على ثبوت الخطأ فى جانب المستأجر م ٥٨٣ مدنى . جواز نفيها بإثبات المستأجر للسبب الأجنبى أو خطأ المؤجر أو عيب فى ذات العين.

مؤدى نص المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى ان المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجره مرده الى خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهره أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجره إنتفت مسئولية المستأجر .

(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٧٥٠)

الحكم بإخلاء المستأجر لتغييره وجه إستعمال المكان المؤجر مخزنا للأثاث الى ورشة نجاره بما يرتب ضررا للمؤجر . لا خطأ .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بالإخلاء الى الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغييره إستعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث الى ورشة لأعمال النجاره وطلائها وأنه قد ترتب على هذا التغيير

م ٥٨٣

ضرر بمصلحة المطعون عليها تمثل فى إزعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الإستعمال من ضوضاء ، فضلا عن تشويه واجهة العقار الواقع فى منطقة حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لإعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافه وحسن المظهر ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تفسير القانون أو فى تطبيقه على ما ثبت له من الواقع فى الدعوى .

(الطعن رقم ٧٧٠ لسنة٤٧ ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٧٩س ٣٠ ص ٤١٣)

مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجره بغير خطأ المستاجر . عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر الا إذا ثبت وقوع خطأ منه . لا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره . م ٥٨٤ مدنى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٨٥س ٣٦ ص ٧٦٨)

مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن إستعمالها استعمالا غير مألوف . مفترضه . م ٥٩١ مدنى جواز نفيها . بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه » .

(الطعن رقم ١٥٧٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٩٠ لم ينشر بعد)

عدم جواز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزه أو منفعة كان ينتفع بها. إلتزامات المستأجر للمؤجر طلب إزالة ما أحدثه المستأجر من تغيير مادى بالعين المؤجرة ضار به وإعادة العين الى ما كانت عليه. المادتان ٥٨٠، ٥٨٣ مدنى.

(الطعن رقم ٦٣٠٤ لسنة٦٣ ق - جلسة ١٣ / ٧ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٤

(١) المستأجر مسئولا عن حريق العين المؤجره الا اذا أثبت ان الحريق نشأ عن سبب لايد له فيه .

(٢) فاذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر ان كان مقيما فى العقار. هذا مالم يثبت ان النار إبتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٣ ليبى و ٥٢٢ سورى و٤٨٧ سودانى و٥٦٦ لبنانى.

المذكرة الايضاحية :

« طبق المشروع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المستأجر فى حالة الحريق فجعله مسئولا الا اذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطئه أو خطأ تابعيه فاذا لم يستطع اثبات ذلك كان مسئولا عن التعويض مسئولية تعاقدية ... فاذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولا ... ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية ».

أحكام القضاء :

إعتبار الحكم الطاعن مسئولا عن الحريق . إستناده فى ذلك الى إقراره والى أن المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجره مادام لم يقدم الدليل على وقوعه بسبب أجنبي لا يد له فيه . كفاية ذلك لحمل قضائه . النعى عليه بالخطأ فى بعض التقريرات الواقعيه غير المؤثره فى قضائه . غير منتج.

متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه إعتبر الطاعن مسئولا عن الحريق بإقراره أمام محكمة أول درجة ، وعلى أساس أن المستاجر مسئول

عن الحريق إلا أن يثبت أنه وقع بسبب أجنبى لا يد له فيه ، الأمر الذى لم يقم عليه دليل فى الدعوى . وإذ كانت هذه الأسباب كافيه لحمل قضائه ، فإنه لا يعيبه أن يكون قد أخطأ في بعض التقريرات الواقعية التى لا يتأثر بها قضاؤه ، وبالتالى يكون النعى عليه فى هذه التقريرات التى تزيد بها غير منتج ولا جدوى منه .

(الطعون ٦٠١، ٦١٣، ٦١٤س٣٩ ق -جلسة ١٢/٣/١٩٧٥س٢٦ص٥٦٨)

الحريق بالعين المؤجره . إعتباره نوعا من التلف . مسئولية المستأجر عن أفعال مستخدميه ولو في غير أوقات العمل وفعل زائريه ونزلائه م ٣٧٨ من القانون المدنى السابق .

(الطعن رقم ٥٤١ لسنة٤٦ ق - جلسة ٢٦/١٢/١٩٧٩س ٣٠ص ٣٨٨)

العين المؤجرة . شمولها الملحقات التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . مؤدى ذلك . إساءة استعمال هذه الملحقات أو الإنتقاص من منافع المبنى يعد إساءة استعمال للعين المؤجرة وضررا بسلامة المبنى .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره بالعقد وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . ولازم ذلك أن كل إساءة استعمال لهذه الملحقات تعد إساءة استعمال للعين المؤجرة ذاتها ، وأن كل انتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين المؤجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى.

(الطعن رقم٥٠٨٠ لسنة٦٢ق جلسة١٣/٣/١٩٩٦ س٤٧ ص٤٧٩)

مسئولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة . مفترضة . مؤداه . عدم انتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبى لا يد له فيه . م٥٨٤/١ مدنى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٤٣٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٢/١١/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٥

يجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو باحداث ضرر بها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٤ ليبى و٥٥٣ سورى و٥٧٥ عراقى و٤٧٧ سودانى و٥٧٥ لبنانى و ٥٩٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الزم المشروع المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل شئ يهدد سلامة العين مما لا يستطيع ان يعلمه من تلقاء نفسه كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها أو أن يقع اغتصاب عليها فان لم يقم المستأجر بهذا الواجب وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولا » .

أحكام القضاء :

ان نص المادة ٥٨٥ من القانون المدنى الجديد وان أوجبت على المستأجر أن يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب فليس مؤدى هذا النص ان يكون لزاما على المستأجر أن يرفع دعوى لاثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالاصلاحات .

(الطعن ٣١٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٧ / ٣ / ١٩٥٥ س ٦ ص ١٠٢)

لئن كان التقنين المدنى الملغى قد خلا من نص مقابل لنص المادة ٥٨٥ من التقنين القائم الذى يوجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، فان الرأى كان مستقرا فى ظل القانون القديم على أن هذا الالتزام وان لم ينص عليه صراحة فى هذا القانون ، الا ان واجب العناية بالشئ المؤجر الذى كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون على المستأجر يقتضى منه ان يبادر باخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة أو يصيبها بضرر مما لا يستطيع المؤجر ان يعلمه عن غير طريق المستأجر متى ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد تسلمه العين المؤجرة ، فان قصر فى القيام بهذا الاخطار وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولا عن تعويض هذا الضرر ، على أن الالتزام بالاخطار يسقط عن عاتق المستأجر اذا كان المؤجر قد علم بالخطر فى الوقت المناسب أو اذا كان مع تسليمه العين المؤجرة الى المستأجر لم يتخل له نهائيا عن حفظها ورعايتها . بل استبقاهما لنفسه أو لأحد اتباعه اذ فى هذه الحالة يفترض انه قد علم بالخطر الذى يهدد سلامة العين ، أو كان يجب ان يعلم به من تلقاء نفسه أو عن طريق تابعه الذى عهد اليه بحفظ العين ورعايتها .

(الطعن ٣٦٢ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٨/٤/١٩٦٥ س ١٦ص ٤٥٢)

مادة ٥٨٦

(١) يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الاجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الاجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة .

(٢) ويكون الوفاء فى موطن المستأجر مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٥ ليبى و٥٥٤ سورى و٧٦٥ عراقى و٥٦٩ لبنانى و٤٧٩ سودانى و٧٦٨ تونسى و٥٨٦ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التى حددت بأى طريق آخر فى المواعيد المتفق عليها واذا لم يتفق على ميعاد ففى المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية وان لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة وهى تقضى بأن الاجرة لا تدفع الا عند استيفاء المنفعة » .

أحكام القضاء :

اذا كان المدعى عليه يستند فى اثبات براءة ذمته من الدين لا على تصرف قانونى بل الى واقعة مادية هى استيلاء المؤجر على الزراعة التى كانت قائمة بالعين المؤجرة وأن قيمة ما استولى عليه يزيد على قيمة الايجار المطالب به ، فانه لا تثريب على المحكمة ان هى أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة حتى ولو كان الايجار الذى يتمسك المستأجر ببراءة ذمته منه يزيد على نصاب البينة .

(نقض جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية ص ٤٠)

م ٥٨٦

متى تبين ان المستأجر رفع دعوى مطالبته بالأجرة بأن الأرض المطالب بأجرتها ليست هي الأرض التي تم التعاقد عليها ، فانه يتعين ان تقوم محكمة الموضوع بتحقيق هذا الدفاع لما يترتب على تحققه من تغيير وجه الرأى فى الحكم، فاذا كانت المحكمة قد التفتت عنه ولم تتناوله فى أسبابها بالرد عليه، فان فى ذلك ما يعيب حكمها بالقصور .

(نقض جلسة ٥/٥/١٩٥٨ س٩ مج فني مدني ص ٤٧٠)

الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فاذا تعرض للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين ، حق للمستأجر أن يحبس عنه الاجرة عن مدة التعرض .

(نقض جلسة ٢٦/١٠/١٩٦٧ س ١٨ مج فني مدني ص١٥٧٢)

لا تبرأ ذمة المدين بمجرد ارسال حوالة بريدية بقيمة الدين بل بقبض قيمتها فعلا ، وعلى المدين اثبات ذلك .

(نقض جلسة ٣٠/١/١٩٦٩ س ٢٠ مج فني مدني ص ٢٢٣)

المدين يعتبر بحكم القانون حارسا على عقاره المحجوز اذا لم يكن مؤجرا قبل تسجيل التنبيه ، وانه وان كان القانون قد أجاز له التأجير وجعله نافذا فى حق الدائنين والراسى عليه المزاد متى كان من أعمال الادارة الحسنة الا أنه قصد بذلك ان يقيد حق المدين فى التأجير بالقيد الذى وضعه فى حالة بيعه لثمرات العقار وحاصلاته اذ هو مسئول عن الأجرة بوصفه حارسا بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه الى يوم بيعه بالمزاد لتوزع ثمنه كما يوزع ، أما اذا تم ايقاع البيع بصدور حكم مرسى المزاد ، فان ثمرات العقار وايراداته تكون من حق الراسى عليه المزاد ولا يتعلق بها حق الدائنين لان حقه الشخصى فى تسلم العقار ينشأ من يوم صدور حكم مرسى المزاد لا من يوم تسجيله ، فتنقضى الحراسة التى يفرضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا تكون له صفة فى التصرف فى ثمرات العقار وايراداته أو فى تأجيره ولا يكون تصرفه أو تأجيره نافذا فى حق الراسى عليه المزاد ، ولاوجه للتحدى بصدور عقد الايجار قبل التنفيذ الجبرى لحكم مرسى المزاد بتسليم العقار .

(نقض جلسة ١٦/١٢/١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص١٠٤٠)

توقى الاخلاء :

جواز توقى طلب الاخلاء بأداء الأجرة المستحقة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(الطعن ٣٢٩ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٠٨٧)

الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادى الحكم عليه بالإخلاء . ماهيتها .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء هى تلك المستحقة فعلا فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة خلال الأجل المضروب فإنه يتعين على المؤجر - وقد بلغ مأربه - أن يقف عند هذا الحد دون المضي فى سلوك سبل التقاضى فى شأنها وإلا فقد لزمته نفقاته .

(الطعن ٥٧٢ لسنة ٥٢ق جلسة ٣٠ / ٧ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٨٠٤)

تنفيذ حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة لتأخره فى سداد الأجرة . لمحكمة الموضوع إعادته إليها بعد وفائه بالأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية . لا يغير من ذلك ما ورد بنص م ١٨ / ب ق ١٣٩ لسنة ١٩٨١ بشأن توقى المستأجر تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد ولا الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٢٨)

توفى المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه . شرطه . الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . إلتزام المحكمة بالتحقق من حصول الوفاء بها ولو لم يطلبها المؤجر .

المقرر أنه يتعين - لكي يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء - الوفاء بالأجرة المتأخره حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى باعتبار أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء بإعمال أثره في الدعوى دون موجب لطلب من المؤجر .

(الطعن رقم٢٧٥٩ لسنة٥٨ق جلسة٢١ / ١ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٢٨٥)

تمسك الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بحقها في توقي الحكم بالإخلاء بإيداعها الأجرة المستحقة وملحقاتها وتقديمها المستندات المؤيدة لذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٦٠ق جلسة٣٠ / ٥ / ١٩٩٤ س٤٥ ص٩٣٤)

قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف . م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء . تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه .

(الطعن رقم٦١٣٩ لسنة٦٢ق جلسة٢٦ / ١٢ / ١٩٩٦س٤٧ ص١٦٤٣)

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن النص في المادة ١٨ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه « ...... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية » يدل على أن المشرع رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة وما في حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف توقياً للحكم بالإخلاء ، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العرض الحقيقي الذى يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين ، ولا يؤثر في صحة العرض والإيداع خصم رسم الإيداع من المبلغ المعروض

طالما أن رفض العرض لم يكن هناك ما يسوغه ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده عرض على الطاعن مبلغ .... جنيه بموجب إنذار عرض معلن له فى ١٩٨٩/١٢/٣ حتى تبرأ ذمته من دين الأجرة الواردة بتقرير الخبير وإذ رفض الطاعن هذا العرض دون مبرر تم إيداعه خزينة المحكمة ثم أجرى عليه خصم مصاريف الإيداع ، وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا العرض ، والإيداع ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٦٩٤ لسنة٦٣ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٧ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة.م١٨/ب ق١٣٦لسنة ١٩٨١ . للمستأجر توقى الاخلاء بسداده الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٦٧٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٧ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٣ لم ينشر بعد)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف . م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٨٨١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٧٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن مفاد نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أن التكرار فى الامتناع أو التأخير فى سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر الدعوى يستلزم لتحققه سبق إقامة دعوى موضوعية أو دعوى مستعجلة باخلاء العين المؤجرة وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الاخلاء فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو إمتناعه عن سدادها أما إذا قضى فيها بعدم

القبول أو بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار، كما أن صدور قرار بشطب الدعوى لا يعدو أن يكون - وعلى ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات - قراراً من القرارات التى تأمر بها المحكمة ولايعتبر من قبيل الأحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل إصدار قرارها بشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توقى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب وقبلها منه المؤجر فمن العبث القول بأن يستمر المؤجر فى دعواه حتى يحكم فيها إذ أن مال دعواه الرفض إعمالاً لحكم القانون سالف البيان، ومن ثم فإن قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما امتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر فى الوفاء بها ولا يعتبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجرداً وخلت الأوراق أو محاضر الجلسات مما يفيد أن المستأجر تأخر فى سداد أجرة مستحقة ولم ينازع فيها وتوقى حكم الإخلاء أو الطرد بسدادها مع المصاريف والأتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى سابقة يتحقق بها التكرار المطلوب. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة على مجرد سبق إقامة المطعون ضده على الطاعن الدعوى رقم ...... مدنى كلى دسوق بمقولة تأخره فى الوفاء بالأجرة على الرغم من أن تلك الدعوى لا تصلح سابقة لذلك، إذ الثابت بالأوراق أن المطعون ضده حضر فيها بوكيل عنه بجلسة ١٩/٥/١٩٨٥ وانسحب تاركاً الدعوى للشطب فقررت المحكمة شطبها ولم يثبت بمحضر تلك الجلسة أو الجلسات السابقة عليها ما يفيد أن هناك أجرة متأخرة فى ذمة الطاعن لم ينازع فيها وأنه توقى الحكم بالإخلاء بسدادها مع المصروفات والنفقات الفعلية بعد إقامة الدعوى، ومن ثم فإن هذه الدعوى لا تصلح - بهذه الحالة - أن تكون سابقة فى الدعوى الحالية التى تستند إلى التكرار لعدم الوفاء بالأجرة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع استناداً إلى تلك الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ١٧/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وملحقاتها :

الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخر فى وفاء الأجرة لا يقيد محكمة الموضوع اذا ما طرح النزاع أمامها من المستأجر فلها ان تعيده الى العين المؤجرة اذا ما أوفى الأجرة المستحقة وملحقاتها الى المؤجر قبل اقفال باب المرافعة أمامها، ولا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة لمخالفة ذلك لنص آمر متعلق بالنظام العام فى قانون ايجار الاماكن ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن المطعون ضدها الأولى - المستأجرة - قد أوفت الأجرة المستحقة عليها وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعة وقضى فى الدعوى على هذا الأساس بتمكينها من عين النزاع فانه يكون قد طبق صحيح القانون فلايعيبه تحدى الطاعن بأن المطعون ضدها الأولى أوفت الأجرة المستحقة عليها بعد تنفيذ حكم الطرد ولا حاجة به - من بعد - الى أن يعرض الى طلب بطلان صحيفة الدعوى المستعجلة والحكم فيها واجراءات تنفيذه ويتعين رفض هذا النعى .

(الطعن ٥٢٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٤ / ٤ / ١٩٨١ س٣٢ ص١٠٣٤)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسداده الأجرة والمصاريف والنفقات دون الفوائد . ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٧٥٤ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٨٢س ٣٣ص٢٥٤)

لما كان المشرع قد رتب بنص المادة ٢٣ / ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر الحق فى طلب اخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة المستحقة ، فان التأخير فى سداد الاجرة الاضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير فى أداء الأجرة الأصلية اذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة قانونا .

(الطعن ٥٢٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٨٢ س٣٣ ص ٩٥٧)

عدم إستفادة المستأجر من رخصة سداد الأجرة مع المصاريف والنفقات الفعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة . أثره . إمتداد حقه في الاستفادة حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف .

(الطعن رقم٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق - جلسة٢٣/٦/١٩٨٥س ٣٦ص٩٠٧)

قضاء محكمة أول درجة باخلاء المستأجر ، رغم سداده الأجرة حتى قفل باب المرافعة خطأ في القانون . عدم التزام المستأجر بموالاة السداد في مرحلة الاستئناف لتوقى الحكم بالاخلاء. علة ذلك .

(الطعن ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق - جلسة٢٣/٦/١٩٨٥س ٣٦ص٩٠٧)

الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب وقيمة استهلاك المياه . تخلف المستأجر عن الوفاء بها .خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة .

(الطعن ٢٠٨٤لسنة ٥٦ق - جلسة ٢٥/١٢/١٩٩١ لم ينشر بعد)

شمول الأجرة المستحقة الضرائب وقيمة استهلاك المياه والأجرة الاضافية عن مدة التأجير مفروشا .

تكليف المستأجر بالوفاء شرط لقبول دعوى الاخلاء لعدم سداد الأجرة خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعويش ماهية الأجرة المستحقةم ١٨ق ١٣٦لسنة ١٩٨١م. ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم٦٩ لسنة ٥٥ق - جلسة١٨/٥/١٩٩٢ لم ينشر بعد)

التزام المستأجر بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته وما تكبده المؤجر من مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم تقديمه الدليل على استيفاء المؤجر- المطعون ضده الأول - قيمة الشيكات من الجهة المسحوب عليها. لا عيب .

إذ كان الطاعن وهو المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته وما تكبده المؤجر المطعون ضده الأول من

مصروفات ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة فى الإستئناف فلا يسوغ له قلب عبء الإثبات والتمسك بسحبه شيكات بقيمة أجرة بعض الشهور وارسالها بالبريد للمطعون ضده الأول بل يتعين عليه أن يقيم الدليل على أنه استوفى قيمتها فعلاً من الجهة المسحوب عليها هذه الشيكات ومن ثم فلا يعيب الحكم أن قضى بالإخلاء لعدم تقديم الطاعن دليل الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم٢٧٥٩ لسنة٥٨ق جلسة٢١ / ١ / ١٩٩٣ س٤٤ ص٢٨٥)

سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف . مسقط لحق المؤجر فى الإخلاء . م١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن نص فى المادة ١٨ /ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن - يدل على أن المشرع رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى ، ولو أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستاجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء .

(الطعن ٢٣٢ لسنة ٦٠ق جلسة٣٠ / ٥ / ١٩٩٤ س٤٥ ص٩٣٤)

رسم النظافة . مناط فرضه . عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم على إعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢٪ من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظة الجيزة . خطأ .

(الطعن رقم ٨٨٦٣ لسنة٦٣ق جلسة١ / ١ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٦٩)

تكليف المستاجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا

حق له في توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى وجوب صدوره من المؤجر الأصلي . علة ذلك . التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر . صحيح في القانون .

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٦١ق جلسة ١٢/١/١٩٩٥ س٤٦ ص١٤٨)

اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة وحدها واعتبار هذا الوفاء مبرئا لذمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم دليلاً على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم . قصور وخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٦/١٢/١٩٩٦ س٤٧ ص١٦٤٣)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقي في ذمته وأن تبين الدليل الذي أقامت عليه قضاءها .

(الطعن رقم ٢٢٤٣ لسنة ٦٧ق - جلسة ٣٠/١١/١٩٩٨)

(الطعن رقم ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٨/١٢/١٩٩٧)

قيمة إستهلاك المياه . عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي دون ما اتفق عليه في العقد . اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها . مؤدى ذلك . وجوب بيانها في التكليف بالوفاء .

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٤/٣/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

رسم النظافة . فرضه على العقارات المبنية . جوازي للمجالس المحلية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٨/١٢/١٩٩٩)

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٣/٧/١٩٩٨)

القيمة الإيجارية . ماهيتها . مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة . شمولها الضرائب الأصلية

والإضافية . تخلف المستأجر عن الوفاء بها . خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

الضريبة على العقارات المبنية . مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن سدادها . ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية . خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر . أثره . تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية . عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب . خضوعه لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٠ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية . خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر . أثره . تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية .

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٤ / ٦ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٣ / ١ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الطعن رقم ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة :

القضاء بإخلاء الطاعن لتخلفه عن الوفاء بنصيبه فى تكاليف توصيل الصرف الصحي للعقار الكائن به العين المؤجرة ، دون أن يكون هناك إتفاق على ذلك . خطأ .

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٧٩)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . جواز صدوره من مشترى العين المؤجرة بعقد غير مسجل . شرطه . حوالة عقد الإيجار إليه من البائع

وقبول المستأجر أو إعلانه بها . أثره . للمشترى مقاضاة المستأجر المحال عليه فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/١/٢٧ س٤٤ ص٣١٨)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتأخير فى سداد الأجرة شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بها . وإلا يكون متنازعا عليها. سداد الأجرة وملحقاتها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية الى ما قبل اقفال باب المرافعة ولو أمام محكمة الإستئناف مسقط لحق المؤجر فى طلب الإخلاء م ١/١٨ ب و١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٦١٥٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/١١/١١ لم ينشر بعد)

الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء . قضاءه فى الموضوع تستنفد به المحكمة ولايتها . الغاء الحكم استئنافيا وقبول الدعوى . وجوب فصل محكمة الإستئناف فى موضوعها. لا يعد ذلك إخلالا بمبدأ التقاضى على درجتين. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٣)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لعدم سداد فرق الأجرة .م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. منازعة المستأجر فى مقدارها . القضاء بالإخلاء دون إجابة طلب المؤجر نسبة الزيادة المطالب بها . عدم استئنافه لهذا الشق . أثره . صيرورته نهائيا لا يجوز لمحكمة الإستئناف مناقشة نسبة الزيادة . علة ذلك.

(الطعن ٥٦٧ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٧ س ٤٤ ص٥٤٦)

حسم النزاع بالصلح . أثره - عدم جواز تجديده بين المتصالحين المادتان ٥٤٩ ، ٥٥٣ مدنى . تصالح الطاعنة والمطعون ضدهم فى دعوى الاخلاء على المنازعات بشأن العين محل النزاع . أثره . انتهاء الخصومة فى الطعن . لا محل لمصادرة الكفالة . علة ذلك . م ٢٧٠ مرافعات .

(الطعن ٣٣١٨ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٤/٢/٩ س٤٥ص٣٢٤)

م ٥٨٦

التراخى فى رفع دعوى الإخلاء عقب وفاة المستأجر الأصلى لايعد تنازلا عن الحق فى طلبه . علة ذلك .

(الطعن ٢٥٣٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٠/ ٣/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تصالح الطاعنان والمطعون ضدهم بعد رفع الطعن بالنقض بتنازل الأولين عن عقد الإيجار وإستلامهما منقولاتهما . أثره . إنتهاء الخصومة فى الطعن .

(الطعن رقم ٦٠٨ لسنة ٦٠ق - جلسة ٤/ ٥/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف . أثره . سقوط حق المؤجر فى طلب الإخلاء تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه .

(الطعن ٥٦٠ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٢/ ٥/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٨٥٢ لسنة ٦٠ق - جلسة ٥/ ٥/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتأخير فى سداد الأجرة . شرط قبولها تكليف المستأجر بالوفاء بها وألا يكون متنازعا عليه . سداد الأجرة وملحقاتها وكافة ماتكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه الى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف مسقط لحق المؤجر فى طلب الإخلاء . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ١١٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٢/ ٥/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة . وجوب أن يستظهر المؤجر فيها قيمة الأجرة والمصروفات والنفقات الفعلية المطلوب سدادها من المستأجر . لايغير من ذلك تفويض المحكمة فى تقديرها .

(الطعن ١١٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٢/ ٥/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

القضاء برفض دعوى الإخلاء تأسيسا على قيام المستأجر بسداد الأجرة الواردة فى التكليف دون أن يتحقق من قيام المطعون ضده بسداد الأجرة وقيمة استهلاك المياه والمصاريف والنفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الإستئناف . قصور .

(الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٦٠ق – جلسة ٢/ ٦/ ١٩٩٤لم ينشر بعد)

أتعاب المحاماه المتفق عليها . مالم تدفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة – خضوعها لتقدير قاضى الموضوع . م ٧٠٩/ ٢ مدنى التزام محكمة الموضوع بتقديرها قبل الحكم بالإخلاء ليقف المستأجر على مقدارها لتوقى القضاء بإخلائه . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك . قصور .

(الطعن ٥٥١٢ لسنة ٦٣ق – جلسة ٩/ ٣/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

أتعاب المحاماه المتفق عليها. أو التى تدفع طوعا قبل تنفيذ الوكاله. خضوعها لتقدير قاضى الموضوع. م٧٠٩/ ٢ مدنى التزام محكمة الموضوع بتقديرها قبل الحكم بالإخلاء ليقف المستأجر على مقدارها لتوقى القضاء بإخلائه . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك. خطأ .

(الطعن ٥٦٧٧ لسنة ٦٣ق – جلسة ٤/ ٧/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

الدعوى بطلب ثبوت العلاقة الإيجارية وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار وطلب الخصم إخلاء العين المؤجرة والتسليم . لا تقبل التجزئة . القضاء بقبول الإستئناف شكلا دون اختصام المحكوم عليها التى لم تطعن بالإستئناف. أثره. بطلان الحكم . علة ذلك .

(الطعن ١٢٤٤ لسنة ٦٤ق – جلسة ١١/ ٧/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى طلب اخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة لاعبره بمقدار ما استحق منها بعد رفع الدعوى ، وماتكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى اقفال باب المرافعة ، م ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٤٥ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩/ ١٢/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

تمسك الطاعن فى دفاعه بأنه سدد الأجرة عن المدة المطالب بها دون الحصول على ايصالات تفيد ذلك وطلبه توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده بشأن سداده الأجرة . دفاع جوهرى . إغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع . أثره . إخلال بحق الدفاع يوجب نقضه .

(الطعن ٤٠٧٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة . شرط قبولها بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف . وان تكون مستحقه الأداء والا يكون متنازعا فيها . قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه ومنها أتعاب المحاماه حتى تاريخ قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف . أثره . سقوط حق المؤجر فى طلب الإخلاء.

(الطعن رقم٢٥٧لسنة٦١ق - جلسة٥ / ١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٣١٩ لسنة ٦٠ق - جلسة٢٩ / ١٢ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

خلو الأوراق من ترخيص يفيد إنشاء العقار فى ظل ق ١٣٦ لسنة١٩٨١ وتقديم الطاعن كشفا رسميا يفيد...العقار بتاريخ ..... إقامه الحكم قضاءه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة معمولا قواعد تحديد الأجرة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون الثابت من صدور الترخيص بالبناء أو إنشائه فعلا فى ظل هذا القانون ودون تمحيص دفاع الطاعن . خطأ وقصور.

(الطعن ٣١٢٦ لسنة٦٤ق - جلسة١٥ / ٣ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

نفاذ حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر والتزامه بدفع الأجرة للمحال اليه منوط بإعلانه بالحوالة أو بقبولها أو بسداده الأجرة للمحال له. نفاذها فى حقه . أثره . لاتبرأ ذمته من أجرة العين المؤجرة الا بالوفاء بها الى المحال اليه .

(الطعن ١٧٩ لسنة٦١ق - جلسة١٢ / ١ / ١٩٩٥ س٤٦ص١٤٨)

(الطعن ٣٦١١ لسنة٦١ق - جلسة١٩ / ٣ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

وحيث إن هذا النعى صحيح ، وذلك أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء . بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين ايجار الأماكن ، وكان مؤدى النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه « تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها . وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد » إن قرار لجنة تحديد القيمة الإيجارية يصبح واجب الاعمال فور صدوره ، وكان الطاعن قد قدم أمام محكمة الإستئناف قرار لجنة تقدير الإيجارات الصادر فى ١٩٩٣/١٠/٢٠ بتحديد أجرة شقة النزاع بتسعين جنيها شهريا كما قدم مايفيد سداد الأجرة المتأخرة والمصاريف الفعلية على هذا الأساس وطالب بإعمال أثره ولكن الحكم المطعون فيه قضى بإعتباره متأخرا فى سداد الأجره المبينة بالعقد وهى ١٢٠ جنيه شهريا ولم يأخذ بالأجرة التى حددتها اللجنة فى حسابه للمبلغ الذى تعين على الطاعن سداده لتفادى الحكم بالإخلاء تأسيسا على أن الطاعن لم يقدم ما يدل على أن قرار اللجنة أصبح نهائيا فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وحجبه ذلك عن بحث دفاع الطاعن بأن من حقه تفادى الحكم بالإخلاء مما يعيبه ويستوجب نقضه دون ما حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٦٩٩٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/١/٢٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع فى دعوى الإخلاء للتكرار فى التأخير فى سداد الأجرة بوجود عذر لديه فى تأخره عن سداد رسم النظافة بخلو دعوى مستعجلة سابقة من مطالبته بهذا الرسم وخلو التكليف بالوفاء فى الدعوى الحالية منه وأن المطعون ضدهم اعتادوا على عدم تحصيله منه سنوات وفوجئ بالمطالبة به بصحيفة هذه الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لسداده بعد رفع الدعوى تأسيساً على أن دعوى النزاع لا تتطلب التكليف بالوفاء ولم يقدم الطاعن مبررات مقبولة . إهدار لدفاعه .

(الطعنان ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨ س٤٧ ص٥٩٥)

م ٥٨٦

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . شرطه . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة . أثره . وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء . التكليف بالوفاء بها . وقوعه باطلاً .

(الطعن ٨٢٦١ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١٤٢١)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتأجير من الباطن والتأخير في سداد الأجرة . غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٨٦٩ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . وجوب أن تبين المحكمة مقدار الأجرة القانونية المستحقة للعين خالية باعتبارها مسألة أولية لازمة الفصل في طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٨٦٩ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٩٤١٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . م١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . تخلف المستأجر عن الوفاء بها أو ما في حكمها حتى قفل باب المرافعة في الدعوى وجوب استظهار المحكمة ذلك في حكمها حتى يستقيم قضاؤها .

(الطعن رقم ٣٢٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٨ / ٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء بسبب تأخر المستأجر في سداد الأجرة أو ملحقاتها . وجوب رفعها بعد إنقضاء خمسة عشر يوماً على إعلان التكليف بالوفاء . مخالفة ذلك . أثره . عدم قبول الدعوى . (مثال لتسبيب معيب)

(الطعن رقم ١١٠٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٣ / ١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه ببطلان إعلان المطعون ضده بصحيفة افتتاح دعوى الإخلاء للتأخير في سداد أجرة الصيدلية تأسيساً

على أنه لا يجوز توجيهه إلى موطن الأعمال فيما يتعلق بسداد الأجرة . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٧٣٨٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢١ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار . الأجرة ركن لازم لانعقاده . تحديدها . كيفيته . المنازعة لتعيين مقدارها ابتداءً . منازعة في وجود عقد الإيجار . مؤداه . عدم ثبوت الأجرة بعقد مكتوب أو حكم قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستأجر . أثره . عدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة . لا يغير من ذلك اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل في المنازعات التي تثور بشأن الأجرة . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك أن النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في إخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى ، وحينئذ يسقط حق المؤجر في طلب الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به ، وإذ جاءت عبارة المادة مطلقة فلا يجوز قصر نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الإبتدائية دون محكمة الاستئناف فإذا فوت المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فإن حقه في الاستفادة منها يظل حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف ، إلا أنه إذا استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى قفل باب المرافعة في الدعوى أمام المحكمة الإبتدائية فإن الإخلاء للتأخير في دفع الأجرة يكون ممتنعا وجوبا

فإذا تم استئناف الحكم فإن المستأجر لا يكون مطالبا بموالاة سداد الأجرة عن الفترة التى تستجد بعد ذلك فى مرحلة الاستئناف توقياً للحكم بالإخلاء ، وتقف سلطة محكمة الاستئناف عند حد التحقق من مطابقة السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقي الإخلاء . لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق ومدونات الحكم الإبتدائى أن الطاعن توقى الحكم بالإخلاء أمام محكمة أول درجة وذلك بسداده الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة أمامها بموجب إنذار العرض المعلن إلى المطعون ضده فى ١٣ / ٢ / ١٩٩٧ والذى وقع شخصياً باستلامها ، فضلاً عن سداد المصروفات والنفقات الفعلية المقدرة بأسباب الحكم المستأنف على النحو الذى أورده هذا الحكم بمدوناته والذى أسس عليه قضاءه برفض الدعوى ، ومن ثم فإن الطاعن أضحى غير مكلف بموالاة سداد ما استجد من الأجرة بعد ذلك فى مرحلة الاستئناف ويمتنع على المحكمة الحكم بالإخلاء استناداً إلى هذا السبب ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة والتسليم تأسيسا على عدم موالاة الطاعن سداد الأجرة التى استجدت فى مرحلة الاستئناف فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٧٠ق - جلسة ٧ / ٢ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

التنبيه بالإخلاء :

عقد الإيجار . عقد رضائى فى حدود ما فرضته التشريعات من قيود. الأصل فى الإرادة المشروعة . مايلحقها من بطلان . مناطه . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية.

(الطعن ١٢٢٠ لسنة ٥١ق - جلسة ٥ / ١ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٧٨٨ لسنة ٥٦ق - جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٩١)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة . عدم مراعاة مواعيد التنبيه . أثره. حق من وجه اليه فى إنهاء العقد قبل الميعاد المحدد .

(الطعن ٢٢٣٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٣ / ٩ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

إسقاط الحق . عدم وقوعه الا بالتنازل الصريح عنه أو بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته عليه .

(الطعن ١١٥٠ لسنة ٥١ق - جلسة ١٦/٧/١٩٩٢ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها . خلو الدعوى من التكليف أو وقوعه باطلا . أو متضمنا أجره تجاوز الأجره المستحقة . أثره . عدم قبول الدعوى . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٥١٤٢ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٤/١٠/١٩٩٣ س٤٤ص٤٨)

(الطعن ١٠٨٩ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٢/١٢/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٧٥٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٤/٣/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة - شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء وجوب الا تجاوز الأجره المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر وألا تكون متنازعا فيها جديا . الأجرة المستحقة . ماهيتها .

(الطعن ٩١٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ١١/١١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٩٨٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه أو خلو الدعوى منه . وجوب الحكم بعدم قبولها . إنقضاء أثره بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا أو استنفاد الغرض منه .

(الطعن ٣٦٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٤/١١/١٩٩٣ س٤٤ص٤٧١)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى عدم التكليف بالوفاء أو بطلانه تعلقه بالنظام العام .

(الطعن ١٤١٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٢/١٢/١٩٩٣)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى .

التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها لايبطله طالما كان اعتقاد المؤجر مبنيا على أساس من الواقع والقانون .

(الطعن ٢١٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٣/١٢/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو متضمنا أجره غير مستحقه . أثره . عدم قبول الدعوى . تعلقه بالنظام العام . جواز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض . شرطه .

(الطعن ٢٥٦٦ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٧/١٢/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٨٥٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٨/٢/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

التكليف بالوفاء بالأجرة . شرطه . تضمنه مقدار الأجرة التى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو كان دين الأجره قد سقط بالتقادم. أثر التقادم . توقفه عن تمسك المستأجر به . ولو كان قد سدد بعض الأجره الى غير المؤجر ولم يخطر بسدادها . علة ذلك .

(الطعن ٢٢٨٧ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٨/١١/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢١/١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتضمنه أجره غير مستحقه . أثره . عدم قبول الدعوى .

(الطعن ٣٠١ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩/١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٣٦٨ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى . بطلان التكليف . تعلقه بالنظام العام . لمحكمة النقض إثارته من تلقاء نفسها . شرطه.

(الطعن ٢٦٩٤ لسنة ٦١ق - جلسة ٣/٥/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى . البيانات الواجب ذكرها بالتكليف بالوفاء ماهيته إشتماله . على بيان اسم المؤجر والمستأجر والأجرة الواجب أداؤها على نحو ناف للجهالة عنه .

(الطعن ٤٧٨٥ لسنة ٦١ق - جلسة ٢١/٥/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢١/١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . شرط قبولها . تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة . خلو الدعوى منه أو بطلانه . أثره . عدم قبول الدعوى . م١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . تعلق ذلك بالنظام العام .

(الطعن ٥٠٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٨/٦/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(نقض جلسة ١٥/٣/١٩٩٠ مجموعة المكتب الفني السنة ٤١ع١ ص٧٧٩)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . شرط قبولها . تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة . خلو الدعوى منه أو بطلانه . أثره . عدم قبول الدعوى . م١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . تعلق ذلك بالنظام العام .

(الطعن ٥٥٣٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة - شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. م١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتجاوزه الأجرة المستحقه فعلا في ذمة المستأجر . أثره. عدم قبول الدعوى .

(الطعن ١٠٠١٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرطه . تضمنه الزيادة المقررة بموجب حكم قضائى كامله دون مراعاة المادة ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . بطلان التكليف . علة ذلك . « مثال فى إيجار » .

(الطعن ٢٣٧٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٦/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتجاوزه الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر . أثره . عدم قبول الدعوى .

(الطعن ١٩٧٦ لسنة٦٥ق - جلسة٢٣ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة. شرطه. تضمنه الزيادة المقررة بموجب حكم قضائى كامله دون مراعاة المادة ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره . بطلان التكليف . علة ذلك . مثال فى إيجار .

(الطعن ١٩٧٦ لسنة٦٥ق - جلسة٢٣ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٧٥٨ لسنة٥٧ق - جلسة١٨ / ١١ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

التكليف بالوفاء . تعلقه بالنظام العام . مؤداه . إعتباره مطروحا دائما على محكمة الموضوع . الحكم الصادر منها إعتباره مشتملا على قضاء ضمنى فى صحته أو بطلانه الطعن بالنقض عليه فيما تضمنه من تأخر الطاعن فى سداد الأجرة . أثره .

(الطعن ٢١٨٤ لسنة٦٢ق - جلسة٢٧ / ١٢ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٥٨ لسنة٥٧ق - جلسة٢٠ / ٥ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة١٩٨١ .

(الطعن ٨٣٩٦ لسنة٦٤ق - جلسة٨ / ١ / ١٩٩٦لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً . أثره . عدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المستأجر بذلك .

(الطعن ٢٧٥٩ لسنة٥٨ق - جلسة٢١ / ١ / ١٩٩٣س٤٤ص٢٨٥)

التكليف بالوفاء . المقصود به . كفاية ذكر اسم المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت بعد ذلك أنها أقل من المقدار الوارد في التكليف . عدم وقوعه باطلاً طالما كان اعتقاد المؤجر مبنياً على أساس من الواقع أو القانون .

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ق جلسة ٢١ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٨٥)

التكليف بالوفاء . غير لازم لقبول دعوى الإخلاء للتكرار . حدوثه . أثره . اعتباره ورقة من أوراق الدعوى . حق المستأجر أن يتمسك بدلالته ويعول عليه في دفاعه . علة ذلك .

(الطعنان ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ق جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ٥٩٥)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها . وقوعه باطلاً . أثره . عدم قبول الدعوى . وجوب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وألا تكون متنازعاً فيها جدياً . الأجرة المستحقة . ماهيتها .

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة ، فإذا وقع باطلاً تعين الحكم بعدم القبول ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة أو ملحقاتها ومن ضمنها قيمة استهلاك المياه المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وألا يتجاوز المطلوب منه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وألا تكون الأجرة متنازعاً فيها نزاعاً جدياً ، ويقصد بالأجرة المستحقة الأجرة المتفق عليها في العقد معدلة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة زيادة أو نقصاً سواء بناء على أحكام قضائية صادرة في منازعات وردت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقات خاصة .

(الطعن رقم ٦٥١٥ لسنة ٦٥ق جلسة ٢ / ٥ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ٧١١)

م ٥٨٦

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها . م ١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لتجاوزه الأجرة المستحقة فعلاً فى ذمة المستأجر . أثره . عدم قبول الدعوى .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى الفقرة «ب» من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع التكليف باطلاً بأن خلا من بيان الأجرة المستحقة والتى يستطيع المستأجر أن يتبين منها حقيقة المطلوب منه بمجرد إطلاعه على التكليف أو كان التكليف يتضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً فى ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة .

(الطعن ٨٤٦٦ لسنة ٦٥ق جلسة ٢١ / ١١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٣٥٤)

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه لما كان النص فى المادة ١٨ / ب من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه « لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو إنتهت المده المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية : ..... (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ..... » يدل على أنه حق المؤجر فى رفع دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة لا ينشأ إلا إذا تحقق تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحق أداؤها للمؤجر فعلا قبل رفع الدعوى وأصر على عدم الوفاء بها رغم تكليف المؤجر له بالوفاء ثم مضى خمسة عشر يوما من تاريخ هذا التكليف قبل رفع الدعوى وإلا كانت الدعوى نفسها غير مقبولة وكان النص فى المادة ١٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن « تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها .... » وتنص المادة ٢٢ من ذات القانون على أن « يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزياده عما هو منصوص عليه فى العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهريه لمده مساويه للمده التى استحق عنها ،

أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل إنقضاء المدة المذكورة ، وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد بالطريقه المنصوص عليها فى الفقرة السابقة » وحسبما ورد بالمذكرة الإيضاحية أن المشرع قد نظم طريق رد الفروق المستحقة لكل من المالك والمستأجر على السواء ، يدل على أن المشرع بعد أن فرض إحترام قرارات لجان تحديد الأجرة حتى لو كانت غير نهائية أراد أن يخفف من آثار تدخله فى تحديد أجرة الأماكن بالزيادة والنقصان المؤدى الى تراكم مديونية المؤجر أو المستأجر على سواء على نحو قد يعجز أيهما عن الوفاء بهذا الدين الذى تراكم دون تقصير منه فرخص للمدين بتقسيط الدين لمده مساويه للمدة التى استحقت عنها الزيادة ، مما لازمه انه كلما كان تراكم فرق الأجرة يرجع الى صدور قرار من لجان تحديد الأجرة بزيادتها أو نقصانها تحتم أن يكون أداء هذا الفرق مقسطا بإعتبار أن صدور هذا القرار أو الغاءه قد انشأ أعباء جديدة غير المنصوص عليها فى العقد وذلك نتيجة لتراكم الدين ، لما كان ذلك وكان الثابت فى الأوراق ان الطاعن تمسك بأنه سدد أجرة عين النزاع المتفق عليها مضافا اليها قيمة الفروق الناشئة عن إلغاء قرار اللجنة بالحكم الصادر فى ١٩٩٤/٤/٩ مقسطه شهرا بشهر .... وذلك قبل رفع الدعوى. فأطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وأقام قضاءه على أنه كان يتعين سداد فروق الأجرة جمله واحده ، وكان من شروط قبول دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة حسبما تقدم أن تكون الأجرة مستحقة الأداء فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجه لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ١٠٠٨٨ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٣/١٧ س٤٨ ص٥١٢)

وحيث إن هذا النعى سديد - ذلك أن مفاد نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه

الدعوى أو وقع باطلا متضمنا أجرة غير مستحقة تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، إذ يعتبر عدم التكليف بالوفاء أو بطلانه متعلقا بالنظام العام ، كما أن من المقرر أن تكاليف صيانة المباني التي يلتزم بها المستأجر وفقا لنص المادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية العامة للمباني بين المالك وشاغلي المبنى بالنسب المحددة بها لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل تعد التزاما مستقلا عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المقررة قانونا ، فلا يترتب على التأخير في سدادها مايترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الإلتزامين ما أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة في المادتين ١٤ ، ٣٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه مايترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ، لما كان ذلك وكان لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب المبينة بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس من بين هذه الأسباب تخلف المستأجر عن الوفاء بحصته في تكاليف الترميم والصيانة العامة للمبنى وإذ كان الثابت من الأوراق ان التكليف بالوفاء الذى وجهه المطعون ضده للطاعن بتاريخ ١٠/١١/١٩٩٤ - قبل رفع الدعوى الماثلة بالإخلاء - أنه قد تضمن تكليفه بالوفاء بقيمة « الصيانة » التي أجريت بالعقار - فإن هذا التكليف يكون باطلا حابط الأثر ولا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لتضمنه مبالغ تجاوز أجرة الشقة محل النزاع وبالتالي يكون الحكم وقد قضى بالإخلاء استنادا الى هذا التكليف قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن ١١٣٩٥ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢/٤/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعي سديد . ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ، فإذ خلت

منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، إذ يعتبر التكليف بالوفاء أو بطلانه متعلقا بالنظام العام ، ويشترط ان يبين فى التكليف الأجرة المطالب بها ، والا تجاوز ماهو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر .

(الطعن ١١٦٢٦ لسنة٦٥ق - جلسة٧/٥/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

دعوى اخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . شرط قبولها . تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة . خلو الدعوى منه أو بطلانه . أثره . عدم قبول الدعوى . م١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٤٣٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٣/١١/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تضمين التكليف بالوفاء المبلغ المطالب به دون تحديد للأشهر أو السنة محل المطالبة . أثره . بطلان التكليف . تضمين صحيفة الدعوى بيانا مفصلا عن المبالغ المستحقة على الطاعن وتحديد فترة المطالبة لا يصحح البطلان علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف خطأ .

(الطعن رقم ١١٥٧٦ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٣٠/١٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . وجوب بيان الأجرة المطالب بها فيه على نحو ناف للجهالة وألا تجاوز ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر وإلا يكون متنازعا فيها جديا .

(الطعن رقم ١١٥٧٦ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٣٠/١٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة - وما فى حكمها . شرط أساسى لقبول دعوى الأخلاء . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبولها .

(الطعن رقم ٢٤١٢ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٥/٤/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

صحة التكليف بالوفاء . شرطه . أن تبين فيه الأجرة المستحقة وألا يجاوز ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر .

(الطعن رقم ٢٤١٢ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٥/٤/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . وجوب بيان الأجرة المطالب بها فيه وألا تجاوز ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر وألا يكون متنازعاً فيها جدياً

(الطعن رقم ٢٦٥٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى . عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر . أثره . بطلان التكليف . تعلقه بالنظام العام . جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

التكليف بالوفاء . تعلقه بالنظام العام . مؤداه . اعتباره مطروحاً دائما على محكمة الموضوع ، الحكم الصادر منها يشتمل على قضاء ضمنى فى صحته أو بطلانه . الطعن بالنقض عليه فيما تضمنه من تأخر الطاعنة فى سداد الأجرة . أثره .

(الطعن رقم ١١٨١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً . أثره . عدم قبول الدعوى .

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً . أثره . عدم قبولها . عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فى ذمة المستأجر . أثره : بطلان التكليف . تعلقه بالنظام العام مؤداه اعتباره مطروحاً دائما على محكمة الموضوع ولها أن تقضى من تلقاء نفسها بصحته أو بطلانه .

(الطعن رقم ٨١٢٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى الوفاء بها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا صفة له في توجيهه . أثره . عدم قبولها . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مؤداه . وجوب أن تكون هناك علاقة إيجارية وصدور التكليف بالوفاء من المؤجر أو خلفه العام . (مثال لتسبيب معيب) .

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٥ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لتجاوزه الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر . أثره . عدم قبول الدعوى . م١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢١ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التكليف بالوفاء . تعلقه بالنظام العام . مؤداه . اعتباره مطروحا دائما على محكمة الموضوع . الحكم الصادر منها يشتمل على قضاء ضمنى في صحته أو بطلانه الطعن بالنقض عليه فيما تضمنه من تأخر الطاعن فى سداد الأجرة . أثره .

(الطعن رقم ٥٦٤٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٣١ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا . أثره . عدم قبول الدعوى . عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر أثره . بطلان التكليف . تعلقه بالنظام العام . جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض شرطه .

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٣١ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن مؤدى نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها بحث مدى مبررات التأخير فى الدعوى المعروضة والتحقق من سبق استعمال المستأجر حقه فى توقى الإخلاء بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة بحيث يكون لها بحث توافر شروط الإخلاء فيها سواء المتعلقة بصحة التكليف بالوفاء أو وجود أجره غير

متنازع فى مقدارها ، كما أن حجية اليمين الحاسمة التى تمنع من الطعن فى الأحكام المبنية عليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقصوره على عدم جواز إثبات كذب اليمين فى الواقعة التى كانت محلاً للحلف ولايتعدى أثرها إلى غير ذلك من الوقائع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم جواز الإستئناف على أن اليمين قد حسمت النزاع كله فى حين أن هذه اليمين قد إقتصرت على واقعة وفاء الطاعن لجزء من الأجرة بالدعوى الماثلة ، وكان الثابت بصحيفة استئناف الطاعن ومذكراته أنه أقام استئنافه على أن تأخره فى سداد الأجرة محل الدعوى الماثلة كان مبرراً وأنه أوفى بباقى الأجرة غير المستحلف عليها قبل رفعها ودلل على ذلك بتقديمه إيصال مؤرخ ١٠/٤/١٩٩٨ غير مجحود ، كما أن الحكم المستأنف استخلص سابقة التأخر بناء على ما قدمه المطعون ضده الأول من صور ضوئيه مشار إليها بوجه النعى فى حين أنه لا يستطيع المطلع عليها التحقق من توافر شروط الإخلاء للتعويل عليها كسابقة للتأخير ومن ثم يكون الطاعن قد أقام استئنافه على وقائع مغايره للمستحلف عليها ويكون الإستئناف جائزاً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون دون حاجة لبحث الوجه الآخر من سبب الطعن .

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٦/٢/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر ، وكان المقرر أيضا فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين ايجار الأماكن ، فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أو فى استحقاقها استنادا إلى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين وكان تفسيره على نحو أو آخر مما تحتمله عبارات النص فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف

م ٥٨٦

وتقول كلمتها فيه باعتباره مسأله أوليه لازمة للفصل فى طلب الاخلاء المعروض عليها ثم تقضى بعد ذلك على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص ، لما كان ذلك وكان مفاد النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الأجرة القانونية للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحدد بحسب القانون الذى يحكمها ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات فى الأجرة المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن ولا يعتد بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبينة إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية ، وأنه لا يرجع إلى أجرة المثل إلا إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة ، لما كان ذلك وكان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أساس أن الأجرة الاتفاقيه الواردة فى عقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون ضدها هى الأجرة القانونية طبقا للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى أبرم العقد فى ظله ورغم أن أحكامه لا تسرى إلا على الأماكن التى يرخص بها أو تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل به فى ١٩٨١/٧/٣١ عملاً بالمادة الخامسة منه ودون أن يعرض لدفاع الطاعن الذى تضمنه طلبه العارض من أن الأجرة القانونية هى أجرة المثل باعتبار أن عين النزاع أنشئت سنة ١٩٦٠ والذى استدل عليه بالصور الضوئية لعقود إيجار لأعيان مماثله وطلب لإثباته أيضاً ندب خبير وإذ كان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقد حجبه ذلك عن الوقوف على حقيقة الأجرة القانونية التى تحتسب عليها الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وبالتالى مدى صحة التكليف بالوفاء أو بطلانه إذا ما تبين أنه اشتمل على مبالغ تزيد عن الأجرة القانونية فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٨١٤ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٢ لم ينشر بعد)

بطلان التكليف بالوفاء :

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه أو خلو الدعوى منه وجوب الحكم بعدم قبولها ، عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر . أثره . بطلان التكليف . تعلقه بالنظام العام . جواز إثارته لأول مره أمام محكمة النقض . شرطه .

(الطعن ٦٦٠٨ لسنة٦٢ق -جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٩٣لم ينشر بعد)

بطلان التكليف بالوفاء . تعلقه بالنظام العام . أثره . للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض . شرطه .

(الطعن رقم ١١٥٧٦ لسنة ٦٦ق – جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٦٩٤ لسنة ٦١ق – جلسة ٣ / ٥ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تضمين التكليف بالوفاء المبلغ المطالبه به دون تحديد للأشهر أو السنة محل المطالبة . أثره . بطلان التكليف . تضمين صحيفة الدعوى بيانا مفصلا عن المبالغ المستحقة على الطاعن وتحديد فترة المطالبة . لايصحح البطلان علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف . خطأ .

(الطعن رقم ١١٥٧٦ لسنة ٦٦ق – جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

بطلان التكليف بالوفاء . تعلقه بالنظام العام . أثره . التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض . شرطه . أن يكون مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٣٤٠٨ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٨٤١٥ لسنة ٦٦ق – جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٩٨لم ينشر بعد)

بطلان التكليف بالوفاء . تعلقه بالنظام العام التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض . شرطه . ألا يخالطه واقع لم يسبق طرحه

م ٥٨٦

على محكمة الموضوع أو لم تكن عناصره تحت نظرها عند الحكم فى الدعوى .

(الطعن رقم ٢٢٧٠ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء الموجه له من المطعون ضدهم لتضمنه المطالبة بقيمة استهلاك المياه الفعلى دون خصم ما سدده مع أجرة العين ودلل على ذلك بإيصال غير مجحود . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع والقضاء بالإخلاء استناداً إلى أن تاريخ إيصال السداد لاحق على مدة المطالبة خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٣٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٨ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بأجرة تم سدادها بموجب إيصال غير مجحود . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لعدم سدادها الأجرة كاملة دون بحث هذا الدفاع . خطأ .

(الطعن رقم ٥٦٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٥ / ٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٧٨٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول الدعوى وبطلان التكليف بالوفاء لعدم وجود علاقة تعاقدية بينه وبين المطعون ضده ولعدم إعلانه ببيع العقار وتضمن التكليف بالوفاء المطالبة بأجرة العين بزيادة عن الأجرة القانونية. دفاع جوهرى . إغفال الحكم المطعون فيه بحثه وتمحيصه . قصور.

(الطعن رقم ١١٠٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٠ / ٥ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن ببطلان التكليف لتضمنه المطالبة بأجرة تزيد عن المستحق هى الفرق بين الأجرة المسددة والأجرة التى حددتها لجنة تحديد الأجرة . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استنادا إلى هذه الفروق عن مدة سابقة معتداً بالتكليف بالوفاء قاضياً بالإخلاء . خطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

المنازعة فى الأجرة:

المنازعة فى الأجرة القانونية المطالب بها . وجوب الفصل فيها قبل القضاء بالإخلاء بإعتبارها مسألة أوليه ولازمه للفصل فى الطلب المطروح .

(الطعن ٦١٥٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ١١ / ١١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . شرطه . منازعة المستأجر جديا فى مقدارها أو فى استحقاقها . أثره . وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٩١٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ١١ / ١١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر بشأن تحديد الأجرة القانونية استنادا الى خلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٥ / ١١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة المستحقة. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فيه .

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة . منازعة المستأجر فى مقدارها أو إستحقاقها . التزام محكمة الموضوع بالفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء والا كان حكمها قاصرا .

(الطعن ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٣ / ١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ٩ / ٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٠٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٦ / ٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جديا في مقدار الأجرة المستحقة. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل في طلب الإخلاء. علة ذلك .

(الطعن ٢٠٠٢ لسنة٥٩ق - جلسة ٢٣/٢/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

المنازعة في مقدار الأجرة أو إستحقاقها - وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن ١١٨ لسنة٦٢ق - جلسة ١٢/٥/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة . شرطه . منازعة المستأجر في مقدارها أو استحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني . وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن ١٢٣٥ لسنة٦٠ق - جلسة ١٣/٧/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

إدعاء الغير إدعاءا جديا بأنه المالك للعين المؤجرة . إعتباره منازعة في إستحقاق المؤجر للأجرة . وجوب تصفيته قبل الفصل في طلب الإخلاء للتأخير في الوفاء بها .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة٦٤ق - جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

إعراض الحكم عن بحث دفاع ابداه المستأجر بحبس الأجره الى حين البت في منازعة ملكية العين المؤجره بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الإمتناع عن سداد الأجره وقضائه بالإخلاء. قصور مبطل .

(الطعن ٧٨٧١ لسنة٦٤ق - جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم سداد الأجرة . منازعته في مقدار الأجرة المسماه في الصورة الضوئية لعقد الإيجار المقدمة من المطعون ضدها وتمسكه بتكليفها بتقديم الأصل لإتخاذ اجراءات

الطعن عليه . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع استنادا الى ان المطعون ضدها قدمت أصل عقد الإيجار ولم يعترض عليه الطاعن رغم خلو الأوراق من تقديمه . مخالفة للثابت بالأوراق .

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجره القانونية المستحقة . أثره . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٤ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة . أثره . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٥٧٢٩ لسنة ٦١ق – جلسة ٣ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد .

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق – جلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وأن نزاع بشأنها مطروح على القضاء ولم يفصل فيه بعد. ودلل على ذلك بالمستندات . اطراح الحكم المطعون فيه دفاعه لعدم صدور حكم نهائى فى هذا النزاع والقضاء بالإخلاء دون الفصل فى حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور .

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق – جلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية . ودلل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير فى دعوى تخفيض

الأجرة. إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه والقضاء بالإخلاء دون الفصل فى حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور .

(الطعن ٣٣١ لسنة٦٢ق - جلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. شرطه. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره . وجوب الفصل فى هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أوليه لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. تقدير جدية المنازعة فى إستحقاق الأجرة . من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ١٠١٨٥ لسنة٦٤ق - جلسة ٤ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم سداد الأجرة . مناطه . ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانونا . م١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه . المنازعة فى سداد الأجرة . وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء.

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة٦٢ق - جلسة ٣ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم سداد الأجرة . شرطه . ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانونا . وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن ٥٠٠٤ لسنة٦٢ق - جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة٦٢ق - جلسة ٣ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب بحث المنازعة حول الأجرة القانونية وتحديد ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر عدم إيراد الدليل على مقدار الأجرة المستحقة وماسدد منها قصور .

(الطعن ٣٥٦ لسنة٦٤ق - جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٥٧١ لسنة٦٢ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

م ٥٨٦

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجره المستحقه . وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء سواء كانت بدعوى مبتدأه أم مجرد دفاع فى دعوى الإخلاء .

(الطعن ٣٧٩٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٣/٥/١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٥/١١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بسداده الأجرة المستحقة وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بمذكرته المقدمة فى الإستئناف بسداده للأجرة المستحقة بموجب إنذارات عرض . إلتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعن من عين النزاع تأسيساً على أنه لم يسدد الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة فى الإستئناف ودون أن يبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر منها خلال فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى دون سداد . خطأ فى تطبيق القانون وقصور .

(الطعن رقم ١٦٠٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٨/١١/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ٢٤٧٩ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد .

(الطعن رقم ٧١٨٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٨/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة . شرطه . منازعة المستأجر فى مقدارها أو استحقاقها لخلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ٢٧١١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٣١/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

محل الوفاء:

الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل المدين . عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه . مؤداه . عدم اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٢/٣٤٧ ، ٢/٥٨٦ مدني .

(الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٥ / ١١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٨٣١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك أن المشرع قد نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني باعتباره الشريعة التي تسود سائر المعاملات على سبيل الدوام والإستقرار وكان نص المادة ٢/٥٨٦ من القانون المدني على أنه (ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك) يدل على أنه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها - ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك - فإذا لم يتحقق هذا السعي من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء في موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقائه مدينا بها - وليس في قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج عن هذا الأصل ، ذلك أن نص المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ لا يتضمن ما يشير إلى رغبة المشرع في تعديل مكان الوفاء بالأجرة وإنما أراد به - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية ، وما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن ييسر على المستأجر سبل الوفاء بالأجرة باجراءات قدر أنها أيسر من إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات متى شاء المستأجر أن يسعى إلى الوفاء بالأجرة وترك أمر تحديد مكان الوفاء بها ، ليظل هو موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك .

(الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٥٦ ليبى و٥٥٥ سورى و ٧٦٩ عراقى و ٤٨٠ سودانى و٥٨٧ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على العكس... وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر ان يحتفظ بايصالات دفع الأجرة خمس سنوات (سقوط الدين بالتقادم) ويكفيه ان يحتفظ بالايصال الأخير » .

أحكام القضاء :

اذا كان المدعى عليه يستند فى اثبات براءة ذمته من الدين، لا على تصرف قانونى ، بل الى واقعة مادية هى استيلاء المؤجر على الزراعة التى كانت قائمة بالعين المؤجرة وان قيمة ما استولى عليه يزيد على قيمة الايجار المطالب به فانه لا تثريب على المحكمة ان هى أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة حتى ولو كان الايجار الذى يتمسك المستأجر ببراءة ذمته يزيد على نصاب البينة .

(جلسة ٢٨ / ١٠ / ١٩٥٤ مجموعة القواعد القانونية فى٢٥عاما ص٢٨٠)

لا تثريب على محكمة الموضوع ان لم تستعمل حقها فى توجيه اليمين المتممة اذ هو من الرخص القانونية التى تستعملها ان شاءت بلا الزام عليها فى ذلك ولو تحققت شروط الحق فى توجيهها .

(الطعن ١٠٢ السنة٤٤ق - جلسة١٥ / ١١ / ١٩٧٧ س ٢٨ص١٦٧٣)

م ٥٨٧

إختصاص القضاء المستعجل . قاصر على إتخاذ الإجراءات الوقتية . عدم جواز الإتفاق على إسباغ إختصاص آخر له . الحكم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر . لا يحول دون إلتجائه لقاضى الموضوع للفصل فى أصل النزاع .

جرى قضاء هذه المحكمة على أن إختصاص القضاء المستعجل يقف عند إتخاذ إجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الإتفاق على إسباغ إختصاص له يجاوز هذا الحد ، ومن ثم فإن التجاء الطاعنه الى القضاء المستعجل وحصولها منه على حكم موقوت بطرد المستأجر - المطعون عليه - لا يحول دون حقه فى الإلتجاء الى محكمة الموضوع للفصل فى أصل النزاع بإعتبارها صاحبة الولاية العامه فى المنازعات المدنية والتجارية والتى أولاها المشرع الإختصاص فى الأنزعه الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن .

(الطعن ١٤٣٤ لسنة ٤٧ق -جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٧٨س٢٩ص١٧١٣)

النص فى عقد الإيجار على إعتباره مفسوخا عند عدم الوفاء بالأجره دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراء . مؤداه . تحقق الشرط الفاسخ الصريح . أثره . سلب القاضى سلطته التقديريه فى صدد الحكم بالفسخ .

لما كان عقد الإيجار ينص فى بنده الرابع على أنه « إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد الإيجار في موعده يصبح هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجه الى تنبيه أو إنذار أو إتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر إذ تعتبر يده فى هذه الحاله يد غاصب » فإنه يكون قد تضمن شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقديريه فى صدد الفسخ ولا يبقى له فى إعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التى بنى عليها .

(الطعن ٦٧٢ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ٣٢٠)

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن النص فى المادة ١٧٦ من قانون المرافعات على أنه يجب أن تشتمل الأحكام على الأسباب التى بنيت عليها وإلا كانت باطلة يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يقصد بإيراد الأسباب مجرد أن يستكمل الحكم شكلا معينا بل أن تتضمن مدونات الحكم ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد ألمت بالواقع المطروح عليها ، ومحصت ما قدم إليها من أدلة ، وحصلت منها ما تؤدى إليها ، حتى يكون الحكم موضوع احترام وطمأنينة الخصوم ، ويحمل بذاته أيات صحته ، وينطق بعدالته ومطابقته للقانون ، فإذا كانت الدعوى المطروحة هى طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، فيجب أن يتضمن الحكم ما يطمئن الخصوم إلى أن المحكمة ألمت بمقدار الأجرة المستحقة وما سدده المستأجر منها قبل رفع الدعوى ، ثم قبل إقفال باب المرافعة أمامها ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا بأنهم ومورثهم كانوا منتظمين فى سداد الأجرة ودللوا على ذلك بإيصالين يفيدان سداد أجرة شهرى مايو ويونيه سنة ١٩٨٤ يحملان بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى ومحضر حجز إدارى على أجرة عين النزاع أوقعته مراقبة الايرادات بمحافظة القاهرة تحت يد المستأجر بتاريخ ١٩٨٤/٧/١ وفاء للعوائد المستحقة على العقار . وخمسة إيصالات سداد لهذه الجهة . ثم أربعة محاضر عرض للأجرة على المطعون ضدها الأولى بعد رفع الدعوى أعقبها إيداع فطعنت المطعون ضدها الأولى على الإيصالين المبصومين بخاتمها والمنقوش سنة ١٣٩١ هـ . وندبت محكمة أول درجة خبيرا انتهى فى تقريره المؤرخ فى ١٩٩٠/١١/٢٢ إلى أن البصمتين المنسوبتين لقالب ختم المطعون ضدها الأولى لم يؤخذا من قالب خاتمها الذى أجرت عليه المضاهاة والمنقوش بتاريخ ١٤٠٨هـ ، فلما تبين لمحكمة أول درجة أن تاريخ خاتم المضاهاة لا حق على تاريخ تحرير الإيصالين أعادت الأوراق للخبير ليجرى المضاهاة على أوراق تحمل بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى فى تاريخ معاصر لتاريخ الايصالين فأنتهى الخبير فى تقريره المؤرخ ١٩٩٣/١/٨ إلى تعذر المضاهاة لعدم تقديم المطعون ضدها الأولى لأوراق مبصومة بخاتمها فى تاريخ معاصر وبجلسة ١٩٩٣/٤/٦ قررت المطعون

ضدها الأولى بشخصها أنه يتعذر عليها احضار مثل هذه الأوراق وأنها ترغب في العدول عن إرسال الأوراق للطب الشرعي ، فاعتبرت محكمة أول درجة ذلك منها عدولا عن الطعن بالتزوير وأقامت حكمها على هذا الأساس فذهب الحكم المطعون إلى أن المطعون ضدها الأولى لم تعدل عن الطعن بالتزوير . وأقام قضاءه بالإخلاء على أن المستأجر وورثته لم يسددوا أى مبالغ من الأجرة المستحقة ، ما خلا انذار العرض الناقص ، وأن الخبير انتهى في تقريره المؤرخ ٢٢ / ١١ / ١٩٩٠ إلى أن بصمة الخاتم الواردة على الايصالين السالفين تخالف بصمة الخاتم الصحيح للمطعون ضدها الأولى ، دون أن يتضمن الحكم ما ينبئ عن أنه تنبه إلى أن ذلك الخاتم قد صنع في تاريخ لاحق على تاريخ الإيصالين . ولا إلى أن الطاعنين قدموا محضرا بالحجز الإدارى على الإيجار وخمسة ايصالات سداد ، ولا أنهم قدموا أربعة محاضر بعرض الأجرة ثم ايداعها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف الثابت في الأوراق وران عليه القصور المبطل بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٧٥٦٥ لسنة ٦٥ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أنه لما كان من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة وما فى حكمها ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا بسبب تجاوزه الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة ، وكانت المادة ٥٨٧ من القانون المدنى تعطى للمستأجر قرينة قانونيه بسيطه يجوز اثبات عكسها على أنه قام بوفاء الأجرة عن مدد سابقة على المدة التى قام بسداداها . لما كان ذلك وكان الطاعن قدم أمام محكمة الموضوع إيصال سداد الأجرة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٩٩ وتمسك بدلالته وأنه قرينه على سداده خمسين قرشا شهريا من قيمة استهلاك المياه عن فترة المطالبه الواوده بالتكليف طبقا لعقد إيجار عين التداعى . ولم يجحد المطعون ضدهم ذلك الإيصال ولم يجادلوا فى دلالته فإذا ما جاء التكليف بالوفاء متضمنا مطالبته بسداد قيمة الإستهلاك الفعلى للمياه دون خصم ما قام بسداده مع أجرة العين فإنه يكون قد تضمن مبالغ تزيد عما هو مستحق

في ذمته مما يبطله وتكون الدعوى غير مقبوله . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وأهدر القرينه المستفادة من ذلك الإيصال بمقولة أن تاريخه لاحق على مدة المطالبة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الإستدلال بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٥٣٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٨/٣/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بالوفاء بالأجرة المطالب بها وتدليله على ذلك بإيصال غير مطعون عليه . إغفال الحكم المطعون فيه إعمال أثر القرينه المنصوص عليها بالمادة ٥٨٧ مدنى قصور .

(الطعن رقم ٢٢٧٦ لسنة ٦٨ق - جلسة ١/١٢/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تقديم الطاعن إيصالاً غير مطعون عليه يفيد سداد أجرة أحد الأشهر المطالب بها. أثره بطلان التكليف بالوفاء. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٢٥٦٩ لسنة ٦٨ق - جلسة ٨/١٢/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط جواز إثبات عكس ذلك م٥٨٧ مدنى .

(الطعن رقم ١٧٠٤ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٣/١٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه مالم يقم الدليل على عكس ذلك . م٥٨٧ مدنى . تمسك الخصم بها . مؤداه . وجوب بيان محكمة الموضوع اطلاعها عليها وبحثها . إغفال ذلك . قصور.

(الطعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢١/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٨٨

يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية ان يضع فى العين المؤجرة اثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين. أو عن كل مدة الايجار اذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام اذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو اذا قدم المستأجر تأمينا آخر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٧ ليبى .

المذكرة الايضاحية:

« من ضمانات الأجرة وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالاجرة مدة الايجار دون ان تزيد على أجرة سنتين هذا ما لم تكن الاجرة قد عجلت فان عجلت ومضت السنتان وجب وضع منقولات أو تعجيل مدة أخرى ... وتوضع المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة فيوضع فى المنزل الأثاث وفى الحانوت البضائع والأدوات وفى الأراضى الزراعية المواشى والآلات الزراعية والمحصولات....... واذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات فى العين كان للمؤجر ان يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقا للقواعد العامة ».

مادة ٥٨٩

يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها ، فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

(٢) وليس للمؤجر ان يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد اذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٨ ليبى و ٥٥٦ سورى ٥٧١ لبنانى و ٧٨٨ تونسى و٥٨٨ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« وحق المؤجر فى الحبس ثابت حتى لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر مادامت مثقلة بحق الامتياز فاذا نقلت دون أذن المؤجر ولو دخلت فى حيازة شخص حسن النية جاز للمؤجر ان يوقع حجزا تحفظيا عليها فى مدة ثلاثين يوما من وقت علمه بنقلها تمهيدا لاستردادها .. حق المؤجر فى حبس هذه المنقولات فى حدود ما يفى منها بأجرة السنتين وما زاد على ذلك فلاحبس ».

م ٥٨٩

أحكام القضاء :

إمتياز دين أجرة المباني والأراضي الزراعية المستحقة للمؤجر على منقولات العين المؤجرة . قاصر على أجرة سنتين . إمتياز المؤجر حسن النية . عدم تقدمه على إمتياز هيئة التأمينات الإجتماعية إلا في حدود أجرة سنتين . م ١١٤٣ مدني .

النص فى المادة ١١٤٣ من القانون المدنى على أن « أجرة المبانى والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لهما جميعا إمتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجره ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز... » مفاده أن إمتياز دين الأجر على المنقولات الموجوده بالعين المؤجره قاصر على أجرة سنتين ، ولما كان دين الأجره المستحقة للمطعون عليهم الخمسة الأول هو مبلغ ٥٥١٢ جنيها فقط وكان الحكم المطعون فيه قد خصهم بكامل دين الأجره المستحق لهم وقدره ٧٥٠٥ جنيهات على سند من القول بأن دين الهيئة الطاعنه - الهيئة العامه للتأمينات الإجتماعيه - طبقا للفقره الرابعه من المادة ١١٤٣ من القانون المدنى لا ينفذ فى حقهم مع أن ذلك النص فيما فرضه من استبعاد حقوق الامتياز التى تتقدم إمتياز المؤجر ومن بينها المبالغ المستحقة للخزانة العامه والتى إعتبر المشرع مستحقات الهيئة الطاعنه فى مرتبتها بالماده ١٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ، لا يكون بالنسبة للأجره على إطلاقها ، وإنما يعنى الأجره التى حددتها الفقره الأولى من ذات الماده بسنتين فقط ، ومن ثم فإن إمتياز المؤجر بإعتباره حسن النيه - طبقا للماده ١١٣٣ مدنى - لا يتقدم على امتياز الهيئة الطاعنة إلا فى حدود سنتين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٠/ ٥/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٢٢)

مادة ٥٩٠

يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار فاذا ابقاها تحت يده دون حق كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٨٩ ليبي و ٥٥٧ سورى و٧٧١ عراقي و ٥٧٦ لبناني و٤٨١ سوداني و ٧٧٩ تونسي و ٥٩٥ كويتي .

المذكرة الايضاحية:

« تعرض هذه المادة وما بعدها لالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الايجار وهي تقابل المواد ٣٧٨/٤٦٣ و ٣٩٤ - ٣٩٥/٤٨١ - ٤٨٢ من التقنين الحالي .

ويبين المشروع ان المستأجر الذى يستبقى العين بعد نهاية الايجار ان يتجدد ، فعليه ان يدفع تعويضا يراعى فيه القيمة الايجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر . وليس فى هذا الا تطبيق للقواعد العامة ، ولكن من الخير ذكره لاهميته العملية » .

أحكام القضاء:

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى ان العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفى الوفاء بهذا الالتزام ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولى عليها استيلاء ماديا فيخليها بما عساه يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها ، فان أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيته له ، فانه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه

وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر .
(جلسة ٣ / ١١ / ١٩٣٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٣٧)

الالتزام برد العين المؤجرة . عدم كفاية التنبيه بالاخلاء للوفاء به . وجوب وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها دون عائق .

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى ان يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفى للوفاء بهذا الالتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستاجر ان يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه برد الأطيان المؤجرة الى مورث الطاعنين فى نهاية مدة الايجار فبينما يقول المطعون عليه ان علاقة الايجار مع المورث انقضت بتأجيره الاطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم . وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وان المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالاجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه ان صح اعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينة المستفادة من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الايجار الأصلى - بعد اذ نبه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالاخلاء - فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه .
(الطعن ٤١١ لسنة ٣٨ق - جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٥٣٢)

احاطة المستاجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديا . توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند انتهاء الايجار باعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف القضاء بالزامه بالأجرة عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين المؤجرة عرضا حقيقيا . خطأ .
(الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٠١٩)

مادة ٥٩١

(١) على المستأجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لايد له فيه .

(٢) فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، ان المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٠ ليبى و ٥٥٨ سورى و ٧٧٢ عراقى و ٤٨٢ سودانى و ٥٧٧ لبنانى و ٧٨١ تونسى و٥٩٦ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« فاذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ما لم يثبت ان هذا التلف لم يكن بخطئه » .

أحكام القضاء :

اذا كان تلف الشئ المؤجر لم ينشأ من قبل المستأجر أو عن فعل خدمة وانما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمساءلة المستأجر طبقا للمادة ٤٦٣ من القانون المدنى المختلط عند رد الشئ المؤجر فى نهاية عقد الايجار بحالته أو رد قيمته .

(نقض جلسة ١١ / ٤ / ١٩٥٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٤١٣)

المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانونى وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع الا اذا أثبت المستأجر ان التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه ..

(نقض جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٦٢ س ١٣ مج فنى مدنى ص ٣٦٧)

مؤدى نص المادتان ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدنى ان المشرع جعل معيار العناية التى فرضها الشارع على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها معيار مادى هو عناية الرجل المعتاد ، وان المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانونى وهذه المسئولية مفترضه لا ترتفع الا اذا أثبت المستأجر ان التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه .

(نقض جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٦٧ س ١٣ مج فنى مدنى ص ٣٦٧)

متى أقام الحكم قضاءه على القرينة القانونية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدنى والتى تفترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان بأوصافها انها سلمت له فى حالة حسنة حتى يقدم الدليل على العكس ، وكان الطاعن (المستأجر) لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الايجار ولم يقم باثبات ذلك ، فان الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة الى اقامة الدليل على ان هذا التلف لم يكن موجودا بها وقت ان تسلمها المستأجر لان القانون قد أغناه عن ذلك بالقرينة القانونية سالفة الذكر والتى لم ينقضها المستأجر بالدليل العكسى .

(الطعن ١٠٠ لسنة ٣٣ ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٦٨ س ١٩ ص ٩٨٣)

الإلتزام برد العين المؤجره - عدم كفاية التنبيه بالإخلاء للوفاء به وجوب وضع العين المؤجره تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الإنتفاع بها دون عائق .

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجره الى المؤجر عند انتهاء الإيجار . ولا يكفى للوفاء بهذا الإلتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجره ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق . وإذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المط عليه بالتزامه برد الأطيان المؤجره الى مورث الطاعنين فى نهاية

مدة الإيجار فبينما يقول المطعون عليه أن علاقة الإيجار مع المورث انقضت بتأجيره الأطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون بإستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيده لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وأن المستأجرين منه إستمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالأجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه إن صح إعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجره في نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينه المستفاده من حكم الماده ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الأصلى - بعد إذ نبه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالإخلاء فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن ٤١١ لسنة٣٨ ق - جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٤س ٢٥ص ١٥٣٢)

إحاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجره تحت تصرفه عند إنتهاء الإيجار كفايه لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها إستيلاء ماديا. توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند إنتهاء الإيجار بإعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف. القضاء بالزامه بالأجر عن مده لاحقه لعدم عرضه العين المؤجره عرضا حقيقيا. خطأ.

من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان تنفيذ إلتزام المستأجر برد العين المؤجره يكون وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها إستيلاء ماديا ، ويكفى في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا . وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن المستأجر - وجه للمؤجر خطابا - عند إنتهاء مدة الإيجار - رفض الأخير استلامه ، طلب فيه إعتبار عقد الإيجار منتهيا من ذلك التاريخ وفوضه في التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد

م ٥٩١

أقام قضاءه بإلزام الطاعن بأجرة الماكينه - عن مدة لاحقه - على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينه، بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع انه إجراء غير مطلوب فى واقع الدعوى ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٠١٩)

مسئولية المؤجر عن هلاك العين المؤجره بغير خطأ المستأجر. عدم مسئوليته عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر الا اذا ثبت وقوع خطأ منه لا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره م ٥٨٤ مدنى . علة ذلك .

من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجره - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ولايكون المؤجر مسئولا عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحاله مسئولية عقديه مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضه عن حريق العين المؤجره المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا احدث الحريق أثناء وجود العين المؤجره فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجره لا يجوز القياس عليه .

(الطعن ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣ / ٥ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ٧٦٨)

مادة ٥٩٢

(١) اذا وجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المؤجر ان يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

(٢) فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا ان يطلب من المستأجر ازالتها . وله ان يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الازالة ان كان للتعويض مقتض.

(٣) فاذا اختار المؤجر ان يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة ان تنظره الى أجل للوفاء بها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩١ ليبى و ٥٥٩ سورى و ٧٧٤ عراقي و ٥٨٣ لبناني و ٧٨٣ سوداني و٥٩٨ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

« المؤجر يكون له عند انقضاء الايجار الحق في استبقاء ما استحدثه المستأجر من التحسينات في مقابل رد احدى القيمتين : ما أنفقه المستأجر في التحسينات أو مازاد في قيمة العقار حتى لو كان المستأجر قد استحدث هذه التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته » .

أحكام القضاء :

متى كان عقد الايجار منصوصا فيه على ان كل ما يحدثه المستأجر في الأعيان المؤجرة من اصلاحات أو انشاءات يكون ملكا للمؤجر ثم باع

المؤجر هذه الاعيان فتنتقل بحكم القانون الى المشترى وتبعا لذلك يكون للمشترى حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان .

(نقض جلسة ١٩٥١/١١/٢٢ س ٣ مج فنى مدنى ص ٨٣)

اذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الايجار وتسليم العين المؤجر وإزالة ما عليها من مبان . فانه يجب وفقا لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة في المادة ٣٠ وما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ - الذى صدر الحكم الابتدائى فى ظله - إضافة قيمة المبانى الى طلب فسخ عقد الايجار والتسليم باعتبار ان طلب الإزالة طلب أصلى وأن طلبات المؤجر وان تعددت الا ان منشأها جميعا هو عقد الايجار مما يتعين معه ان تقدر قيمة الدعوى بمجموع هذه الطلبات وفقا للماده ٤١ منه .

(نقض جلسة ١٩٥٥/٦/٣٠ س ٦ مج فنى مدنى ص ١٣٢٨)

انه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض المؤجرة،لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة٦٥من القانون المدنى القديم لأنه يعلم ان هذه الأرض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجر ، الا أن الرأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والذى تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذى يبنى فى الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه ، فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار اليها ، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى ان البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر الذى أسقط حقه فى طلب الازالة وطبق عليه حكم البانى بحسن نية ، فانه لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٢٩ق - جلسة١٩٦٤/٦/١١ س١٥ص ٨٢٠)

البناء أو الغراس أو غيرهما من التحسينات التى يستحدثها المستأجر فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وان كان المشرع قد نص بالفقرة

الأولى من المادة ٥٩٢ من القانون المدنى على التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار الا أنه جعل هذا الالتزام مشروطا بألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

(نقض جلسة ١٤/ ١١/ ١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٦٦٠)

ملكية المستأجر للبناء الذى يقيمه بالأرض المؤجره . لا تصلح سندا لأخذ الأرض بالشفعه بإعتباره جارا مالكا .

حق المستأجر على المبانى التى أنشأها على العين المؤجره لا يعدو أن يكون حقا مصيره الحتمى الى الزوال بإنتهاء الإيجار إذ لا يكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا إلا لفترة محدودة ، فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعه باعتباره جارا مالكا .

(الطعن ١٨٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٢٧/ ١٠/ ١٩٧٠ س ٢١ ص ١٠٩٧)

تأجير أرض فضاء لمدة ثلاثين سنه . الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا تؤول ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد أو انتهاء مدته . الإتفاق على إستحقاق الأجره الواردة فى العقد سواء أقيم المصنع أم لم يقم. خضوع ذلك الإيجار لأحكام القانون المدنى دون قانون إيجار الأماكن .

متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجره هى أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنه ، مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو إنتهاء مدته ، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار على إعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، مادام أن الأجره المتفق عليها قانوناً فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقد ، وإذ إنتهى الحكم

المطعون فيه الى أن عقد الإيجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى ولا تسرى عليه أحكام القانون رقم١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا.

(الطعن ٣٥١ لسنة ٤٠ ق - جلسة١٨ / ١٢ / ١٩٧٤س ٢٥ص ١٤٧٢)

خلو عقد الإيجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم إلتزام المؤجر بإجراء المرمات أثره . عدم جواز الرجوع على المؤجر بما أنفقه المستأجر على العين فى الترميمات الضرورية لإستكمال الإنتفاع بها .

إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدنى الملغى قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه لا يكلف المؤجر لعمل أية مرمه إلا إذا إشترط فى العقد الزامه بذلك ،وكان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر ان يرجع على المؤجر بما أنفقه فى الترميمات الضرورية التى قصد بإجرائها مجرد إستكمال الإنتفاع بالعين المؤجره .

(الطعن ٤٢١ لسنة ٤٤ ق - جلسة١٦ / ١١ / ١٩٧٧س ٢٨ص ١٧٠٣)

إلتزام المؤجر بأن يرد الى المستأجر ما أنفقه فى التحسينات بالعين المؤجره أو مازاد فى قيمتها بعلمه ودون معارضته . شرطه . ألا يكون هناك إتفاق يقضى بغير ذلك .

يلتزم المؤجر طبقا للمادة ٥٩٢ / ١ من القانون المدنى بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه فى التحسينات التى إستحدثها فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو مازاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت بشرط ألا يكون هناك إتفاق يقضى بغير ذلك .

(الطعن ٧٩٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٧ / ٣ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٦٩٥)

إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجره من ماله الخاص بدون إذن من المؤجر . م ٥٩٢ مدنى . عدم إبداء المؤجر رغبته فى تملك هذا البناء . أثره . اعتباره مملوكا للمستأجر . عدم جواز إلزامه بمقابل إنتفاعه به .

م ٥٩٢

خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى - الذى ينطبق على واقعة النزاع - المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجره دون علمه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فان طلب إزالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها، وللمؤجر ان يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين إن كان له مقتض، وإن طلب استبقاءه فعليه ان يرد للمستأجر أدنى القيمتين ، ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ ظهور رغبة المؤجر فى تملكه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم - المؤجرين - لم يبدو رغبتهم فى تملك المبانى التى أقامها الطاعن المستأجر . من ماله الخاص ، فإن هذه المبانى تبقى مملوكه لهذا الأخير ولا يحق للمطعون عليهم أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها .

(الطعن ٢٣٢ لسنة٤٦ ق - جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٨٠س ٣١ص ٧٩٤)

اقامة المستأجر انشاءات فى نطاق العين المؤجرة تملك المؤجر لها منذ اقامتها عدم التزام المستأجر بأجرة مستقلة عينا اعتبار أجرة العين شاملة لإنتفاع المستأجر بالبناء المستجد.

« لئن كان الاتفاق على أن البناء الذى يوجده المستأجر فى العين المؤجره يكون ملكا للمؤجر فى مقابل تعويض أو بلا تعويض ، يترتب عليه ملكية المؤجر للبناء من وقت إنشائه ،ولا يكون للمستأجر بالنسبة اليه إلا حق شخصى يخوله الانتفاع به إنتفاعه بالعين المؤجره نفسها ،وتكون فى هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلا فى عقد الإيجار هى مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما ان الإتفاق قد اقتصر على تملك المؤجر للبناء دون تحديد أجره إضافية له . لما كان ذلك وكان البند الخامس فى كل من عقدى الإيجار لم يتضمن الاتفاق على أى أجرة إضافية عن انتفاع المستأجرة - المطعون عليها الأولى - بالبناء الذى تحدثه بالعين المؤجرة على نفقتها ، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب

التعويض مقابل انتفاع المطعون عليها الأولى بالحجرات التى أقامتها على نفقتها لأن من حقها الانتفاع بكامل العين المؤجره من الأرض والبناء فإنه يكون قد أخذ فى الاعتبار أن الأجرة المتفق عليها أصلا فى العقد هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد » .

(الطعن ٨٢١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١١٦١)

البناء والغراس والتحسينات التى يوجدها المستأجر فى العين المؤجرة . له قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار ما لم يتفق على غير ذلك . الاتفاق على أيلولتها الى المؤجر عند انتهاء العقد . أثره . إنتقال حقه الى التعويض عنها عند نزع ملكية الأرض المؤجرة .

إذا أقام المستأجر مبان فى العين المؤجرة المنزوعة ملكيتها فإن الأصل ان المستأجر إذا ما أوجد بالعين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات كان له قيمتها أو ما يزيد من قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . فاذا ما وجد إتفاق بين المتعاقدين يبين مصير هذه المبانى عند انتهاء مدة الإيجار فتتبع أحكامه ويعمل به لأن العقد شريعة المتعاقدين ، فان نص الاتفاق على أن تكون المنشآت التى تقام بمعرفة المستأجر على الأرض المؤجرة ملكا للمؤجر عند إنتهاء العقد لأى سبب من الأسباب التى ينقضى بها الإيجار فان ذلك يرتب أحقية للمؤجر فى أن تؤول اليه ملكية هذه المبانى عند انتهاء عقد الإيجار ، فإذا ما نزعت ملكية الأرض المؤجرة وترتب على ذلك إنهاء الإيجار واستخلصت المحكمة ان هناك اتفاقاً من هذا القبيل فان حقه ينتقل الى التعويض الذى تقدره الجهة نازعة الملكية .

(الطعن ٨٠٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٢٥)

الزام المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفقه فى التحسينات التى أقامها بعلمه ورضاه فى العين المؤجرة . م ٥٩٢ / ١ مدنى . مناطه . تحديد عناصر هذا التعويض وكيفيته .

النص فى المادة ١/٥٩٢ مدنى على أنه « اذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما تزيد من قيمة العقار التزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الايجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو مازاد من قيمة العقار ما لم يكن هناك إتفاق يقضى بغير ذلك يدل على أن المشرع إذ ألزم المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفقه فى التحسينات التى أقامها بعلمه ورضاه فى العين المؤجرة أثناء قيام العلاقة الإيجارية سواء كانت بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات وقد حدد معالم وعناصر هذا التعويض وأبان عن كيفية ووقت تقدير عناصره .

(الطعن ١٧٣٦ لسنة٥٣ق - جلسة ١٩٨٧/٥/١٠س ٣٨ ص ٦٩٤)

حق المؤجر فى طلب إزالة المبانى التى يقيمها المستأجر دون علمه فى العين المؤجرة م٥٩٢ مدنى . إستخلاص علم المؤجرة من عدمه . من سلطة محكمة الموضوع . متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدنى أن المشرع خول المؤجر الحق فى طلب إزالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته وأن استخلاص علم المؤجر أو معارضته من عدمه مما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها فى ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم١٦٦٨ لسنة ٥٥ق - جلسة٩/ ٥/ ١٩٩٠ س٤١ ص٩٦)

التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر ماأنفقه على المبانى المؤجرة أو التحسينات التى أحدثها عند انقضاء العقد .م ٥٩٢ مدنى .

(الطعن ١١٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة٢٣/ ٥/ ١٩٩٠ س١١ ص١٨٤)

اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته . عدم وجود اتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب اتباعه . أثره . عدم التزامه بأداء أجرة ما أنشاه مدة سريان العقد . علة ذلك .

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ق - جلسة١١/ ٣/ ١٩٩٢لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

مادة ٥٩٣

للمستأجر حق التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٢ ليبى و ٥٦٠ سورى و ٧٧٥ عراقى و ٥٨٤ لبنانى و ٤٨٤ سودانى و ٧٧٢ تونسى و٥٩٩ كويتى .

أحكام القضاء :

« عقد الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستاجر الأصلى والمستأجر من الباطن ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يقوم بدونه .... ألخ » .

(الطعن ٢٨٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٩/٥/١٩٨٤)

« المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، ويستوى ان يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها .... ألخ » .

(الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٦/١٢/١٩٨٤)

مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بغير اذن المالك أثرها نشوء حق المؤجر فى اخلاء العين بمجرد وقوعها . استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون اذن كتابى صريح من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ، وان حق المؤجر فى الاخلاء فى هذه الحالة ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلي العين المؤجرة بعد ذلك .

(الطعن ٢٧٢ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٩٤٣)

الإيجار من الباطن - ماهيته - عبء إثباته على مدعيه - علة ذلك .

الإيجار من الباطن - أو التنازل عن الإيجار - إنما يتم بالإتفاق بين المستأجر الأصلي وبين أهله فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا إنعدم الدليل علي وجود مثل هذا الاتفاق ، أو قامت إثارة من شك فى حصوله إنتفى هذا التخلى من جانب المستأجر الأصلى ، إقامة الدليل يقع على عاتق من يدعيه ، وذلك لما هو مقرر من أن الأصل براءة الذمة ، وانشغالها عارض ، ويقع عبء الاثبات على عاتق من يدعى ما يخالف الثابت أصلا .

(الطعن ٦٧٨ لسنة ٥٠ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٥٧)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن . عدم جواز إثباتة عند المنازعة فيه - كأصل - بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها. جواز إثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بالبينة والقرائن . علة ذلك .

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع شرط أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بترخيص سابق من المالك وأن يكون هذا الترخيص كتابة ، مما مؤداه أنه لا يجوز عند المنازعة فى صدور هذا الترخيص من عدمه إثباته بغير الوسيلة التى حددها المشرع وهى الكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، إلا أنه لما كانت الكتابة التى شرطها المشرع في الإذن ليست ركنا شكليا فيه بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فإنه يمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء ،

م ٥٩٣

فيجوز إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات اعتبارا بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل .

(الطعن ٨٦٣ لسنة ٤٦ق - جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٨٦ س٣٧ ص٧٤٦)

ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو تأجيرها من الباطن من مسائل الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ١١٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢ / ١ / ١٩٨٧)

ثبوت تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن أو تركها للغير دون إذن كتابى صريح من المالك . أثره . تحقق المصلحة للمؤجر فى طلب الإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ١١٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢ / ١ / ١٩٨٧)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن بغير إذن كتابى منه . عدم جواز إثبات الإذن إلا بالكتابة، جواز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات من الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة ومقابل التأجير من الباطن . اعتباره ترخيصا للمستأجر بالتأجير من الباطن .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه لا يجوز للمؤجر استعمال حقه فى إخلاء المكان من المستأجر الأصلى إلا إذا أجره من الباطن دون إذن كتابى منه ، ولا يجوز إثبات هذا الإذن بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها ، إلا أنه يجوز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات القانونية ويعتبر الايصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة ومقابل التأجير من الباطن ترخيصا للمستأجر بتأجير العين من باطنه مفروشة أو خالية .

(الطعن ١٣٢٠ لسنة ٥١ق - جلسة ١٣ / ٤ / ١٩٨٨ س٣٩ ص٦٤٤)

حظر تأجير المستأجر للعين للمؤجر من الباطن بغير تصريح كتابى من المالك . مخالفة الحظر . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر وماهيته التأجير من الباطن . عبء إثبات وقوعه على عاتق المؤجر .

النص في المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للمؤجر الحق في طلب اخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن بغير إذن كتابى صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصلى بتأجير حقه كله أو بعضه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما، ويقع عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الأخلاء .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٨/ ٦ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص٥٥٣)

التأجير من الباطن . لا ينشيء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى خصوص الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ .

مفاد المادتين ٥٦٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشيء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا في شيء واحد هو الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلى .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٨/ ٦ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص٥٥٣)

عقود الإيجار . سريانها في مواجهة المالك الجديد . شرطه . صدورها صحيحة ممن له حق التأجير « قانونا » . تضمينها التصريح من الباطن . أثره .

م٥٩٣

إذ كانت المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى « تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار .... » بما مؤداه أن عقود الإيجار تسرى فى مواجهة المالك الجديد وهى لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقا للقانون ، ولما كان عقد إيجار المستأجر الأصلى صادراً ممن يملكه - الطاعن - بوصفه ملكا لنصف العين شيوعا ومستأجر للنصف الآخر ومصرح له بالتأجير من الباطن ومن ثم فإن هذا العقد يسرى فى حق ورثة المالك لنصف العقار بوصفهم ورثة المؤجر الأصلى كما يسرى فى حق المشترى منهم بوصفهم الملاك الجدد للعين المؤجرة فإذا أخل المستأجر من الباطن بشروط عقد الإيجار الصادر إليه من الطاعن فيكون للأخير - المؤجر - كافة الحقوق قبله ومنها إقامة دعوى الإخلاء لإخلاله بشروط عقد استئجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلى أو المشترى منه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٨/ ٦/ ١٩٨٩ س٤٠ ص٥٥٣)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بالكامل من الباطن رغم قصر الإذن بالتأجير على جزء منها . اعتباره إستعمالا مشروعا لحقه ولاتعسف فيه .

(الطعون ١٤٣ ، ١٦٨ ، ١٧٠ س ٥٢ق - جلسة ٢٨ / ٦ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٦٨٩)

العقد . عدم جواز فسخه على غير عاقديه . عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى الا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا له فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن إنتهاء الحكم الى قيام علاقة تعاقديه بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن تأسيسا على التصريح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن . خطأ .

الأصل ان العقد لا يفسخ على غير عاقديه ولما كان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى إنه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة

بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعه لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بحقيقتي هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد "الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي الا في شئ واحد هو الأجرة على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ مدنى، أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما - المستأجر الأصلي ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه انتهى الى قيام علاقة تعاقدية بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن تأسيسا على أن المؤجر الأصلى صرح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد أجرى فسخ العقد على غير عاقديه خاصته بعد أن قضى بإخراج الشركة المطعون ضدها الثانية - المستأجرة الأصلية من الدعوى بلا مصاريف وباعتبار دعوى الإخلاء المرفوعة منها على المستأجر من الباطن الطاعن كأن لم تكون ليكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٢٢١٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٥٨١)

« التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء جعل متفق عليه » .

(الطعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٢)

حظر تخلى المستأجر ومن يتبعه عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة الحظر . أثره . للمستأجر طلب إخلاء المكان .

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٣)

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩ / ٢ / ١٩٨٧)

حظر تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له للغير كلها أو جزئيا بغير تصريح كتابى من المالك . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلائه . علة ذلك .

(الطعن رقم٣٩٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ٧/ ١١/ ١٩٩٣)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتنازل عن الإيجار . عدم جواز إثباته كأصل - بغير الكتابة - جواز إثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التنازل وعن حقه فى الإخلاء بالبينة . علة ذلك .

(الطعن رقم١٤١٧ لسنة ٦٣ق - جلسة١٨/ ١١/ ١٩٩٣)

التنازل عن الإيجار . ماهيته . إختلافه عن الإستضافه والإيواء . علة ذلك .

(الطعن رقم٧٤٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٥/ ١١/ ١٩٩٣)

طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير . عبء إثبات وجود غير المستأجر طبقا لأحكام العقد أو القانون. وقوعه على عاتق المؤجر. إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره عبء اثباته على المستأجر .

(الطعن رقم٩١٤ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٥/ ١١/ ١٩٩٣)

إقامة المستأجر بمسكن آخر تابع لجهة عمله . لا يفيد بذاته تركه للعين المؤجرة مادام لم يفصح عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا. استدلال الحكم المطعون فيه بأن الطاعن تخلى عن العين المؤجرة دون استظهار - قصده . قصور .

(الطعن رقم٣٦٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨/ ١١/ ١٩٩٣)

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن . ماهيته كل منهما .

(الطعن رقم٤٥١ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨/ ١١/ ١٩٩٣)

(الطعن رقم٣٦٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨/ ١١/ ١٩٩٣)

ترك العين المؤجرة . شرطه . هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طواعيه وإختيارا . تخلف ذلك . عدم تحققه فى معنى المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (مثال بشأن إيجار أجنبى).

(الطعن رقم ٨٠٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير . من مسائل الواقع . استقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٣٥٨٣ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٤/١/٦)

(الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

التنازل عن الإيجار . ماهيته .

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

التنازل عن الإيجار . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

إستخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا غير مخالف للثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

(الطعن رقم ١٦٥٤ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٧/٣

ترك العين المؤجرة . عنصراه . وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية . لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته .

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

م ٥٩٣

طلب إخلاء للعين المؤجرة لتخلى المستاجر عنها للغير . عبء اثبات وجود غير المستأجر طبقا لأحكام العقد أو القانون . وقوعه على عاتق المؤجر . إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره . عبء اثباته على المستأجر .

(الطعن رقم٧٧٧ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢٧ / ١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

إثبات أو نفي ترك المستاجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام شركة بينه وبين آخر . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه تكفى لحمله .

(الطعن رقم٣٦٩٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٦ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن جده استأجر عين النزاع لإستعمالها مصيفا له وأولاده وأحفاده وأنه شارك والده والمطعون ضدها الثانية الإقامة بالعين حتى وفاته فإمتد اليهم العقد الى أن توفى والده وتخلت له المطعون ضدها الثانية عن العين . القضاء بالإخلاء تأسيسا على أن تخلى الأخيرة عن العين يتضمن تنازل عن الإيجار من إنتفاء إقامة الطاعن بالعين مع والده حتى وفاته دون أن يواجه دفاعه . . قصور .

(الطعن رقم٣٧١٩ لسنة ٥٣ق - جلسة ٦ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

ترك المكان المؤجر . مؤداه . تخلى المستأجر عن العين المؤجرة صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقفا يدل على قصده فى إحداث هذا الأثر بعنصريه المادى والمعنوى - إستخلاص الترك من مسائل الواقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

(الطعن رقم٧٨٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ٩ / ٦ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

قبض المالك الأجرة من المتنازل له عن الإيجار. إعتباره اقرارا منه بقبول هذا التنازل . شرطه. أن يكون مباشرا وغير مقترن بتحفظ .

(الطعن ١٢٥٩ لسنة ٥٧ق - جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

حماية المشرع للمهجرين طبقاً للقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ . أثرها . سلب حق المؤجر فى

م ٥٩٣

طلب إخلاء المستأجر الأصلي للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن . قبول المؤجر الأجرة من المهجر ليس باعتباره شاغلاً العين بسند من القانون .

المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن الحماية التي أسبغها المشرع على المهجرين في القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ قد سلب حق المؤجر في طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بحيث أضحى ولا خيار أمامه - وقد انقطعت صلته من حيث الواقع بالمستأجر الأصلي - إلا قبض الأجرة من المتنازل إليه المهجر لابوصفه مستأجراً وأنما باعتباره شاغلاً العين بسند من القانون لا يملك حياله تصرفاً ولا عدلاً .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٨ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ١١٨)

إزالة آثار العدوان تحققها فعلا وواقعا بعودة المهجر إلى موطنه الأصلى الذي هاجر منه واستقراره فيه ومباشرته لعمله في طلب الإخلاء وفقاً لقوانين إيجار الأماكن .

زوال آثار العدوان وبالتالي زوال تلك الحماية عن المهجر يتحقق فعلاً وواقعاً إذا عاد المهجر إلى موطنه الأصلي الذى هجر منه واستقر فيه وباشر عمله هناك على نحو معتاد . لما كان ذلك وكان البين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه استخلص من الواقع الثابت لديه بأوراق الدعوى ومستنداتها في حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع أن المستأجر الأصلي للعين محل النزاع قد تنازل عنها لوالد الطاعنة بوصفه من مهجري بورسعيد الذى شغلها بهذه الصفة ثم عاد أخيراً إلى موطنه الأصلي بهذه المدينة واستقرت إقامته بها وباشر عمله فيها على وجه معتاد فإنه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها لانتفاء علة إسباغها عليه وهي قيام آثار العدوان وعندئذ يعود للمؤجر الحق في الاستناد من جديد إلى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية في طلب الحكم بالإخلاء إذا توافرت شروطه ذلك أن ما شرعه القانون قد استهدف مواجهة حالة ملحة عاجلة استوجبت تهجير طائفة من المواطنين من مساكنهم الأصلية ونزوحهم إلى سائر مدن

الجمهورية واضطرارهم إلى استئجار مساكن بها فيجب عدم التوسع في تطبيقه باعتباره استثناء من قوانين إيجار الأماكن .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٨/١/١٩٩٥ س٤٦ ص١١٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر الأصلي . أثره . عدم قبول دعوى الإخلاء للتنازل عن عقد الإيجار . عدم تصديه لواقعة التنازل . لا عيب .

القضاء بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن حوالة عقد الإيجار غير نافذة في حق المطعون ضده الأول - المستأجر الأصلي - فإن الدعوى بالنسبة لسبب الإخلاء وهو التنازل عن عقد الإيجار تكون غير مقبولة كأثر مترتب على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار ، إذ أن الحق المحال به ينتقل إلى المحال إليه مع الدعوى التي تؤكده ومنها دعوى الفسخ ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم التصدي لواقعة التنازل عن العين المؤجرة .

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٢/١/١٩٩٥ س٤٦ ص١٤٨)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق١٣٦ لسنة١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه . م٢٥ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي .

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد خول المالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإيجار وأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر إعلان المالك

على يد محضر بالثمن المعروض ورتب على مخالفة هذا الإجراء جزاء البطلان المنصوص عليه في المادة ٢٥ من هذا القانون فيبطل البيع أو التنازل الذى تم واعتباره كأن لم يكن بما مؤداه اعادة الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون فيعود أطراف النزاع - المالك والمستأجر الأصلى والمشترى أو المتنازل إليه عن الإجارة - إلى المركز القانونى الذى كان عليه كل منهم قبل ابرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصلى قائماً منتجاً لآثاره بين عاقديه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصلى والمشترى أو المتنازل إليه ويلتزم الأخير وحده باخلاء العين كأثر لابطال التصرف المخالف وزوال السبب القانونى لوضع يده عليها .

(الطعن رقم٣٦٤٢ لسنة٦٤ق - جلسة١٢ / ٢ / ١٩٩٥ س٤٦ ص٣٩٥)

تقاضى المالك للأجره مضافا اليها الزياده القانونية مقابل التأجير من الباطن دون تحفظ . إعتباره تنازلا عن الحق فى طلب الإخلاء أو إذن منه بالتأجير من الباطن أو مبدأ ثبوت بالكتابة .

(الطعن ٤٢١٥ لسنة ٦١ق - جلسة ٣٠ / ١٠ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم٣٠٠٥ لسنة ٥٨ق - جلسة ٦ / ٤ / ١٩٨٩ لم ينشر بعد)

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن المالك . أثرها . نشوء حق المؤجر فى إخلاء العين بمجرد وقوعها . استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجره بعد ذلك لا أثر له .

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تنازل المستأجر عن الإيجار للغير دون إذن المؤجر وجوب القضاء بإخلائه من العين . ليس للمحكمة سلطة تقديريه فى فسخ العقد . علة ذلك.

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥ / ١١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

إستخلاص تنازل المستأجر عن العين المؤجرة وموافقة المؤجر على ذلك ونفيه واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه .

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تحويل الحكم الصادر بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضده الأول على التنازل الصادر من المستأجر الأصلي للعين محل النزاع الى المطعون ضده الأول وعلم المؤجر به دون أن يتحقق من موافقة الأخير عليه سواء كان المالك السابق أو خلفه قصور .

(الطعن رقم٩٢٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لتأجيره جزء من العين المؤجرة له من الباطن صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متضمنا نص المادة ٤٠/ب أثناء نظر الإستئناف وجوب تطبيق أحكامه على واقعة الدعوى . مؤداه . عدم جواز الحكم بإخلاء المستأجر الذى يزاول حرفة غير مقلقه للراحة أو مضره بالصحة إذا أجر جزءا منها لصاحب مهنة أو حرفة .

(الطعن ٥٣٩٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٨/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٦/١/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

إستناد الطاعن فى طلب الإخلاء الى ترك العين والتخلى عنها واحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى - خلو الأوراق مما يفيد تنازله عن التمسك بالسبب الأخير . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . لإنتفاء السبب الأول دون أن يعرض للسبب الثانى . قصور .

(الطعن ١٤٦٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٥/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى قامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٣١١٣ لسنة ٦١ق - جلسة ١٦/١١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى طلب إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته .

(الطعن ٣١١٣ لسنة ٦١ق - جلسة ١٦/ ١١/ ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

إقامة المطعون ضده دعواه بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع لعدم سداد الطاعن الأجرة وملحقاتها ومقابل التأجير من الباطن وتضمن التكليف بالوفاء بها . إغفال الحكم المطعون فيه بحيث ما ورد بصحيفة الدعوى والتكليف بالوفاء بالمطالبة بمقابل التأجير من الباطن وما إذا كان يعد بمثابة تصريح للمطعون ضده بذلك من عدمه أو اجازه للتأجير من الباطن . قصور .

(الطعن ٣٢٥٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٧/ ١٢/ ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار .

(الطعن٣٢٥٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٧/ ١٢/ ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم٢٧٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢/ ٣/ ١٩٨٩)

مستأجر المكان لمزاولة مهنة المحاماه له ولورثته الحق فى التنازل عنه لمن يزاول مهنه حره أو حرفه غير مقلقه للراحه أو ضاره بالصحه . م ٥٥ ق ١٧ لسنة ١٩٨٣ . سريان هذا التنازل فى حق المؤجر لصالح المتنازل له .

(الطعون ٦٨٢٧ ، ٧٧٧٢، ٧٦٥٨لسنة٦٤ق جلسة ٢٨/ ١٢/ ١٩٩٥)

دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن هى دعوى بفسخ عقد الإيجار . وجوب اختصام المستأجر الأصلى أو ورثته فيها . علة ذلك . مثال فى إيجار .

(الطعن ٨٧٩٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٨/ ١٢/ ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢٥/ ١١/ ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه إلا بإذن كتابى صريح من المالك أو فى الحالات الجائزة قانونا . مخالفة هذا الحظر . أثره . حق المؤجر فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم٥٢١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ٤ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

حظر تخلى المستأجر عن الحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة . استرداد المستأجر الأصلى للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له .

(الطعن رقم٢٤١١ لسنة ٥٧ق - جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

ثبوت قيام المستاجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير . أثره . وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء . ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ . علة ذلك .

(الطعن رقم٢٤١١ لسنة ٥٧ق - جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن رقم٢٤١١ لسنة ٥٧ق - جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام شركة بينه وبين آخر . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه تكفى لحمله .

(الطعن ٣١١٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

إقامة الموظف فى مقر عمله . لا يعد تخليا منه عن الإقامة بمسكنه الأصلى فى مدينه أخرى . مالم تتجه إرادته الى ذلك صراحة أو ضمنا بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى إنصراف إرادته اليه .

(الطعن ٢٩٤٥ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

ترك المستأجر للعين وتخليه عنها للغير . واقع . إستقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٤٥٠٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤١١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ٤ / ٥ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

ترك العين المؤجرة . عنصراه . وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية . لا تثريب على المستأجر أن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته .

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٦٢٤٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن العين المؤجرة . جواز أن يكون صريحا أو بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على إنصراف قصده اليه .

(الطعن ١٤٦٢ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٦ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

إستخلاص التخلى عن العين المؤجره . واقع . إستقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه .

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٧٤٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١١ / ٦ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٧٦٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره . عدم إعتباره طرفا فى عقد الإيجار . علة ذلك .

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٥)

التنازل عن الإيجار . ماهيته . حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابى من المؤجر . م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٧٨١ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٥٧ق - جلسة ٧ / ٦ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنين بدفاعهما أمام محكمة أول درجه ومحكمة الإستئناف بأن وكيل المطعون ضده صرح للطاعن الأول بموجب اقرار بالتنازل عن العين محل النزاع الى الغير . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع لا إيرادا ولا ردا . قصور .

(الطعن رقم ٢٧٨١ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

صدور حكم مستعجل بطرد المستأجر الأصلي من عين النزاع والمستأجرين منه من الباطن. أثره . نفاذه في حق المستأجر من الباطن ولو لم يكن ممثلا في الدعوى . القضاء برفض الإشكال المرفوع من المستاجر من الباطن والإستمرار في التنفيذ. حوزته قوة الأمر المقضى. مؤداه. حسمه مسألة تنفيذ الحكم. لا يغير من هذا صدور حكم موضوعي . المستأجر من الباطن . بثبوت العلاقة الإيجارية طالما طعن عليه بالإستئناف ولم يفصل فيه بعد .

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٣٩٥)

إنقضاء عقد الإيجار الأصلي . أثره . إنقضاء عقد الإيجار من الباطن ولو كان التأجير مأذونا به من المؤجر أو مازال ممتدا بحسب شروطه . لايلزم لسريان حكم فسخ عقد المستاجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن . أن تقام الدعوى على هذا الأخير أو التنبيه عليه بالإخلاء . علة ذلك .

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ س٤٧ ص٣٩٥)

تمسك الطاعنين بصورية عقد الشركة المبرم بين المطعون ضده الأول وبين مورث المطعون ضدها الثانية قبل وفاته وانه يخفى تنازلا عن العين المؤجرة محل النزاع . إستدلال الحكم المطعون فيه على جدية عقد الشركة من توثيقه بالشهر العقارى على الرغم من أن إجراءات توثيق عقد الشركة لايدل بذاته على جديته ولا يحول دون أن يثبت الغير صوريته . فساد في الإستدلال .

(الطعن ٣٨١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٩٧ س٤٨ ص٦٦٧)

حق المالك في طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي . م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . الإستثناء . للمستأجر الذى يزاول مهنه أو حرفه غير مقلقه للراحة . جواز تأجيره جزء من المكان المؤجر له لممارسة مهنه أو حرفه ولو كانت مغايره لمهنته أو حرفته . م ٤٠/ب ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٤٠٧ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩/٥/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

تنازل الاتحاد الاشتراكى عن إيجار عين النزاع للتنظيم النسائى . مؤداه . صيرورة الإتحاد أجنبيا عن العلاقة الإيجارية . أثره . عدم جواز تنازله عنها لحزب العمل . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أحقية الاتحاد في هذا التنازل بعد إلغاء التنظيم النسائى باعتباره فرعا من فروعه . خطأ . حجبه عن بحث أثر إنقضاء الشخصية الاعتبارية للتنظيم النسائى على العلاقة الإيجارية مع الطاعن .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية الاتحاد الاشتراكى العربى فى التنازل عن إيجار الشقتين محل النزاع لحزب العمل بعد إلغاء التنظيم النسائى بموجب القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ الصادر من رئيس الاتحاد الاشتراكى تأسيساً على أن التنظيم فرع من فروع الاتحاد الاشتراكى وأحد أجهزته وفقا لما استخلصه من المادتين ١٠ ، ١٣ من النظام الأساسى بالمخالفة للنظر المتقدم ، ورغم أنه بتنازل الاتحاد الإشتراكى عن إيجار الوحدتين سالفتى الذكر للتنظيم النسائى - المتمتع شخصية اعتبارية مستقلة عنه بموجب القرار رقم ١١٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر من الأمين العام للاتحاد الإشتراكى فى ٢٨/١٠/١٩٧٧ - الذى نص على هذا التنازل وأحال فيه حقوق والتزامات الاتحاد الناشئة عن إيجار الشقتين للتنظيم النسائى - والذى تنفذ بشغل التنظيم للعينين حتى إلغائه فى ١٩/١٢/١٩٧٩ على ما استخلصه الحكم صحيحا - فى حدود سلطته الموضوعية - من ظروف الدعوى والمستندات المقدمة فيها - ومنها الخطابين المؤرخين ١/١/١٩٧٩ المرسلين من أمينة التنظيم للطاعن ودون منازعة من الخصوم فى ذلك - مؤداه أن يكون الاتحاد الاشتراكى قد أضحى أجنبياً عن العلاقة الإيجارية

بحوالته لحقوقه والتزاماته الناشئة عنها للتنظيم النسائى الذى يتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة عنه بما لا يجوز له العودة إلى التنازل عنها إلى حزب العمل ومن ثم فإن الحكم يكون بذلك قد أخطأ فى تطبيق القانون ، مشوباً بالفساد فى الاستدلال وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث أثر انقضاء الشخصية المعنوية للتنظيم النسائى بإلغائه بالقرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٦ على العلاقة الإيجارية مع الطاعن مما يشوبه أيضاً بالقصور فى التسبيب .

(الطعنان رقما ١١٣٦ ، ١٥٦٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠)

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده وآخر الدعوى رقم ١٢٥٤٦ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة شمال القاهرة الإبتدائية انتهى فيها إلى طلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة المبينة بالصحيفة وفسخ عقد إجارتها المؤرخ ١٩٦٩/٣/١٧ لتنازل المستأجر عنها بغير إذن كتابى صريح منه . حكمت المحكمة بالإخلاء . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالإستئناف رقم ١١٢٥٩ لسنة ١٠٦ ق لدى محكمة استئناف القاهرة التى قضت بتاريخ ١٩٩٢/١١/٢٥ بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة أن الطاعن لم يختصم فى الطعن بالنقض .... - أحد المحكوم لهما فى الحكم المطعون فيه الصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة ومن ثم فإن الطعن يكون غير مقبول .

وحيث إن هذا الدفع فى محله ذلك أنه لما كانت المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات توجب اشتمال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب اختصامهم مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أغفل الطاعن اختصام بعض المحكوم لهم فى الحكم المطعون فيه - الصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلاً غير مقبول ، وكان

البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه صادر فى موضوع غير قابل للتجزئة لأن النزاع الذى فصل فيه وهو طلب فسخ عقد إيجار العين موضوع النزاع وإخلائها من المطعون ضده مستأجرها وكذلك المتنازل إليه الذى لم يختصم فى الطعن نزاع لا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد بعينه ويستلزم أن يكون الحكم واحداً بالنسبة لجميع الخصوم، وكان الطاعن لم يختصم فى طعنه ...... وهو أحد الصادر لصالحهم الحكم المطعون فيه ومن ثم فإن الطعن يكون باطلاً ويتعين الحكم بعدم قبوله .

(الطعن رقم ٦٨٢٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٥/٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن . ماهية كل منهما .

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٧/١٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها . علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمنى عن حقه فى طلب الإخلاء. واقع . خضوعه لتقدير محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنات أمام محكمة الموضوع بأن تأجير العين محل النزاع من الباطن كان بعلم وموافقة المؤجر - مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول - وتدليلهن على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن . دون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة الإيجار من الباطن . من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٣٨٦٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٥/٤/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . لا يعد بطبيعته عملاً تجارياً ولو كان الغرض منه الربح . اعتباره كذلك . شرطه . أن يتم بمناسبة نشاط تجارى . (مثال).

(الطعن رقم ٣٢٩٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنان أمام محكمة الموضوع بطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات موافقة المطعون ضدهم الضمنية على تأجير عين النزاع من الباطن وتدليلهما على ذلك بعلمهم بهذا التأجير مدة عشر سنوات لإقامتهم بذات عقار عين النزاع . إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وإقامة قضاؤه بالإخلاء استناداً لعدم وجود موافقة صريحة كتابية من المالك. خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٧٧٧ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

وجوب حصول المستأجر على إذن كتابى صريح من المالك بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . م١٨ /ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للفقرة (ب) م٣١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ والفقرة (ب) م٢٣ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ . جواز إثبات موافقة المالك الضمنية بالتنازل عن الشرط المانع بالبينة والقرائن .

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٩٩)

(الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير . (مثال) .

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ ق ، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٢٩٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ٣١ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً .

(الطعن رقم ١٤٥٨ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ترخيص المؤجر للمستاجر بالتاجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. عدم جواز إثباته بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها . تنازل المؤجر الضمنى عن الشرط المانع . جواز إثباته بالبينة والقرائن. علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠٥٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بتنازل مورث المطعون ضدهم الخمسة الأوائل - المؤجر - عن الشرط المانع من التأجير من الباطن . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن بدون موافقة كتابية من المالك معرضاً عن هذا الدفاع . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض . جواز اعتباره تنازلا عن استعمال حقه فى طلب الإخلاء تقدير ذلك . من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغاً .

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٣ / ١ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

عدم جواز تخلى المستأجر عن المكان المؤجر للغير كلياً أو جزئياً بغير إذن كتابى صريح من المالك . قصر الإذن على التأجير من الباطن . مؤداه . بقاء المنع قائماً لما عداه من أوجه التخلى . عدم التزام المستأجر حدود هذا الإذن. أثره. وجوب الحكم بالإخلاء. علة ذلك .

(الطعن رقم ٤٩٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٦ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن يعد إقراراً منه يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح . شرطه . أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفظ .

(الطعن رقم ٥١٠٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٧ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق - جلســة ٢٠ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع للتأجير من الباطن تأسيساً على أن عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها للبنك المطعون ضده باعتبارها إحدى ورثة مورث الطاعن مالك عين حق لها تأجير نصيبها وأن تأجيرها لباقى الأنصباء بوصفها وكيلاً ن باقى الورثة. عدم بيانه المصدر الذى استقى منه أن المطعون ضدها الثالثة هى إحدى ورثة مالك العين ولها نصيب فى ملكيتها . قصور.

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٦٢ ق - جلســة ٢٣ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٦٩ ق - جلســة ١ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه فى التأجير المستمد من نصوص القانون . إطلاق يد المستأجر فى التأجير من الباطن بموافقة المالك . مؤداه . بقاء عقد الإيجار من الباطن قائماً بين طرفيه ما لم يخل المستأجر من الباطن بشروطه . انقضاء عقد الإيجار الأصلى . أثره . انقضاء عقد الإيجار من الباطن. علة ذلك .

(الطعنان ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٥ /٣/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بأن المطعون ضده مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن وأنه استأجر الحجرة محل النزاع استناداً لهذا التصريح . دفاع جوهرى . إهدار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً

على أن للمطعون ضده مصلحة فى رفع دعواه لتوقى رفع دعوى من المالك ضده بالإخلاء بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ وقصور .

(الطعنان ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٥/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليه . إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا . للمستأجر إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٩/٤/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بوجود اتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التى يمثلها باستخدام العين المؤجرة كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها أو بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين وإقرار المطعون ضدهما لهذا الاتفاق بالمطالبة بالأجرة المتفق عليها فيه . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالاخلاء لتأجير جزء منها للغير دون إذن المؤجر . قصور .

(الطعن رقم ١٧٠٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٤/٥/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن. سريانه فى حق المالك الجديد دون حاجة إلى قبول أو ثبوت التاريخ . م٣٠ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٢١٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٥/٩/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

كان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المؤجر محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلى ، فيجب رفعها على هذا الأخير أو ورثته إذ لا تستقيم الدعوى بإختصام المتنازل له عن الإيجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك وبإعتبار أن العقد لا ينفسخ على غير عاقديه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الشركة الطاعنة أقامت الدعوى ابتداء ضد المستأجر الأصلى للعين محل النزاع - .... -والمطعون ضدها بطلب إخلاء هذه العين وتسليمها لتنازل الأول للثانية عنها دون إذن ، ووجهت هذه الأخيرة للشركة الطاعنة دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار لها عن تلك العين ، وقضت المحكمة بالطلبات فى الدعوى الأصلية ورفضت الدعوى الفرعية ، فأستأنفت المطعون ضدها - وحدها - هذا الحكم المستأجر الأصلى - المحكوم عليه فى الحكم المستأنف - وصدر الحكم المطعون فيه دون اختصامه ، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار عنها لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطلبين ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الإستئناف شكلا دون اختصام أحد المحكوم عليهما يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، فيقع باطلا ، بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ٤ / ٤ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٤

(١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس .

(٢) ومع ذلك اذا كان الأمر خاصا بايجار عقار انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة ان يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضي بإبقاء الايجار اذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٣ ليبى و ٥٦١ سورى ٧٦١ عراقي و ٤٨٤ سودانى و٧٦١ لبنانى و٦٠٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« وضع المشروع الفرض الذى عرض له التقنين الحالى (القديم) بشأن العقار الذى أنشئ به مصنع أو متجر وكان ايجاره مقترنا بالشرط المانع ثم اقتضت الظروف ان يبيع المستأجر المصنع أو المتجر فانه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع ان يبقى الايجار للمشترى اذا قدم ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق والا كان فى امتناع المؤجر عن الموافقة فى بقاء الايجار للمشترى فى هذه الظروف تعسف لا مبرر له ».

أحكام القضاء :

المراد بالجدك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول من مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء ، واذن فمتى كان الحكم قد أثبت ان البيع شمل ما أقامه المستأجر فى المؤسسة (دار السينما) من آلات وأدوات ، كما شمل اسم الدار التجارى وعملائها

ومنقولاتها وبين الضرورة الملجئة للبيع. ونفى الضرر عن مالك العين المؤجرة، فانه لا يكون قد أخطأ .

(نقض جلسة ١٤/٤/١٩٥٥ س ٦ مج فنى مدنى ص ٩٩٠)

بيع المتجر وجوب ان يكون المستأجر بائع الجدك هو المالك له دون أحد سواه . تمسك المؤجر بعدم ملكية المستأجر للصيدلية التى باعها . دفاع جوهرى . اغفال الحكم بحثه . قصور .

(الطعن ٧٥٧ لسنة ٤٢ق - جلسة ٢٣/٦/١٩٧٦ س٢٧ص ١٤٠٥)

بيع المستأجر للمكان الذى انشئ به مصنع أو متجر . مادة ٥٩٤/٢ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . عقد بيع المحل . عقد رضائى . تعهد البائع والمشترى الحصول على موافقة المؤجر . لا أثر له ..

(الطعن ٢١٢ لسنة ٤٢ق - جلسة ١٠/١١/١٩٧٦س ٢٧ ص ١٥٦٣)

المتجر فى معنى م ٥٩٤/٢ مدنى . عناصره . بيع التاجر متجره الكائن بعقار يملكه . عدم شموله للحق فى الاجارة . عقد ايجار العين المبيعة الصادر من هذا البائع للمشترى . خضوعه لأحكام قانون ايجار الاماكن .

(الطعن ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ٢٦/٥/١٩٧٦س ٢٧ ص١١٩٩)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى. مقوماته . الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هي العنصر الرئيسى .

(الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٨/٥/١٩٧٧س ٢٨ ص١٢٣٩)

بيع المتجر . للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها . شرطه . ان تكون استخلاصها سائغا .

(الطعن ٦٢٩ لسنة ٤٣ق - جلسة١٨/٥/١٩٧٧س ٢٨ ص١٢٣٩)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤/٢ مدنى بشأن بيع الجدك . ماهيته .

(الطعن٦٥٥ لسنة ٤٣ق - جلسة١٤/١٢/١٩٧٧س ٢٨ ص١٧٨٤)

القضاء السابق بأن لمشترى الجدك حق مطالبة المؤجر بفرق الأجرة بعد تخفيضها بناء على حوالة هذا الحق اليه من المستأجر الأصلى فى عقد بيع الجدك لا يحول دون الحكم باخلائه من المكان المؤجر لعدم توافر شروط بيع الجدك طالما ان الحكم السابق لم يعرض للفصل فى صحته .

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٧٧س ٢٨ ص١٧٨٤)

المتجر . مقوماته . عناصر مادية كالمبنى وأخرى معنوية كالسمعة التجارية . وورود عقد الايجار على المتجر دون المبنى فى ذاته . أثره . خضوعه للقانون المدنى . مثال فى تأجير سينما .

(الطعن ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٧٨س ٢٩ ص١١٢٤)

الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع م ٥٩٤ / ٢ مدنى . مناطها وجوب ألا يعود البائع الى ممارسة ذات النشاط فى تاريخ معاصر .

(الطعن ٦٥٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٦ / ١٢ / ١٩٧٨ س ٢٩ص١٨٥٨)

الضرورة الحتمية لبيع المتجر أو المصنع . لمحكمة الموضوع تقدير قيام الضرورة من عدمه .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان محكمة الموضوع هى التى تقدر ما اذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر وتسوغ التنازل عن الايجار بالرغم من الشرط المانع .

(الطعن ٦٥٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٦ / ١٢ / ١٩٧٨س ٢٩ ص١٨٥٨)

الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . م ٥٩٤ / ٢ مدنى . ماهيتها . لا يشترط ان تكون نتيجة قوة قاهرة . لا عبرة بما اذا كانت الظروف المؤدية لهذه الحالة خارجة عن ارادة المستأجر أو بسبب منه . لمحكمة الموضوع تقدير هذه الضرورة .

(الطعن ٦٠٧ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٧٨س٢٩ ص ٥٥٨)

حق المستأجر . بيع المتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة. م ٥٩٤ / ٢ مدنى . قاصر على المستأجر الأصلى . امتداده للمستأجر من الباطن . شرطه . أن يكون مالكا لجميع عناصر المتجر .

(الطعن ١٢٧٢ لسنة ٤٨ق - جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٧٩س ٣٠ ص٧٨٥)

بيع المستأجر لمحله التجارى بالجدك . م ٥٩٤ مدنى . استئجاره مخزنا من مؤجر آخر استعمله فى خدمة المحل المبيع . القضاء بأحقيته فى بيع المخزن مع ذلك المحل والتنازل عن ايجاره للمشترى دون اذن المؤجر . خطأ فى القانون . علة ذلك .

(الطعن ٨٨٥ لسنة ٤٧ق - جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٨٠س٣١ ص ١٧٩٦)

المنع من التأجير من الباطن يقتضى المنع من التنازل. م ٥٩٤ / ١ مدنى لا تحول دون ظهور نية المنع الصريحة من أحدهما دون الأخرى. إستقلال محكمة الموضوع باستخلاصها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٣٥٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٤٢)

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار . ماهية كل منهما . حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابى . م ٢٣ / ب قانون ٥٢ / ١٩٦٩ ، ٣١ /ب قانون ٤٩ / ١٩٧٧ . مؤداه . قصر الأذن على أحدهما . أثره . وجوب الالتزام بحدوده دون توسع فيه و القياس عليه . لا محل لأعمال المادة ٥٩٤ مدنى . علة ذلك .

(الطعن ٧٨٠ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ٩٦٤)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لصحة البيع بالجدك موافقة المالك فضلا عن أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ بدلالة الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد بيع الجدك المشار اليه الا باعتباره دليلا من أدلة الدعوى المطروحة ، فضلا عن أنه لا يعتبر حجة على الطاعن لانه لم يكن طرفا فيه، فهو معترف به من الطرفين ولا يشترط للنظر فى أمر حجة أو عدم صحة البيع بالجدك صدور حكم بصحته ونفاذه بل يكفى فى صحيح القانون تقديم هذا العقد وثبوت عدم الطعن عليه بأى طعن ،لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر البنسيون المنشأ بعين النزاع منشأة تجارية فى شأن بيعه بالجدك لحكم المادة ٥٩٤ / ٢ من القانون المدنى واعتد بعقد بيع الجدك المقدم من المطعون ضدهما فى الدعوى والذى لم يطعن عليه بثمة طعن جدى ولم يشترط لذلك صدور الحكم بصحته ونفاذه ، وأنزل على الواقعة تبعا لذلك أحكام بيع الجدك بعد أن خلص

بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق الى توافر شروطها فانه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح .

(الطعن ١٥٨٤لسنة ٤٨ ق - جلسة١٣/ ٦ / ١٩٨٤س ٣٥ ص١٦٣٩)

البيع بالجدك لا يشترط فيه موافقة المالك . لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لصحة بيع الجدك موافقة المالك على هذا البيع فلا يجدى الطاعن القول بأن البطاقة الضريبية وترخيص ادارة البنسيون لا يقومان مقام شروط الحصول على موافقة المالك على البيع بالجدك طالما ان البيع بالجدك لا يشترط لصحته سبق موافقة المالك عليه على النحو السابق بيانه كما لا يجدى الطاعن أيضا التمسك بالاقرار المؤرخ ٢٩ / ٦ / ١٩٧٣ المتضمن عدم تقديم المستأجرة وجبات النزلاء طالما انه لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء كما سبق القول ، كما لا يعيب الحكم عدم تحقيقه صفة المطعون ضده الأول فى البيع نيابة عن باقى الورثة اذ أن التمسك بذلك من شأن باقى الورثة الذين لم ينكروا عليه هذه الصفة بما يفيد نيابته عنهم فى هذا البيع ، لما كان ذلك . وكان لا يعيب الحكم عدم تعقبه الطاعن فى شتى مناحى دفاعه اذ فى الحقيقة التى أخذ بها الرد الضمنى المسقط لكل حجة تخالفه ومن ثم تكون منازعة الطاعن فيما أقام الحكم عليه قضاءه لا تعدو ان تكون جدلا موضوعيا فى تقدير محكمة الموضوع للدليل بقصد الوصول الى نتيجة أخرى غير تلك التى انتهى اليها مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن١٥٨٤ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٨٤س ٣٥ص١٦٣٩)

الاستثناء المقرر بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى قاصر على ما ينطبق عليه وصف المصنع أو المتجر. عدم جواز التوسع فيه أو القياس عليه عدم إنصرافه الى بيع عيادة الطبيب . علة ذلك.

ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى إنما هو إستثناء من الأصل المقرر بالتزام المستاجر بإحترام شروط حظر التنازل

عن الإيجار وأن هذا الاستثناء يقتصر على الأماكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصبغه التجارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، ولا يجوز التوسع فى تفسيره أو القياس عليه ومن ثم فلا ينصرف حكمه الى بيع عيادة الطبيب إذ تجرى فيها ممارسة مهنة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارة وإنما تقوم أساسا على النشاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ولا تدر عليه ربحا وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل فى تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التى تحيط بممارسته لأعمال مهنته ومن ثم لا يشملها البيع بالجدك المنصوص عليه بالمادة ٥٤٩ من القانون المدنى ولا تعتبر مشروعا تجاريا ولا تدخل ضمن تعبير المصنع أو المتجر ، ولذلك فإن بيعها لا يعدو فى حقيقته أن يكون تنازلا عن الإيجار بمقابل .

(الطعن ٨٩٨ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٥/ ١٢/ ١٩٨٥ س ٣٦ ص ١١٨٣)

بيع المتجر أو المصنع . اجازته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . شرطه . توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله البائع وقت البيع . المحل المستغل فى نشاط حرفى . لا يعد متجرا . علة ذلك .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، إنما هو إستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ذلك ان الأصل المقرر هو التزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار وأن الدافع على تقريره هو حرص المشرع على استيفاء الرواج التجارى ، متمثلا فى عدم توقف الاستثمار الصناعى أو التجارى فى حالة إضطرار صاحبه للتوقف عنه ، فأباح المشرع للمستأجر التجاوز فى الشرط المانع والتنازل عن الايجار للغير متى كانت العين المؤجرة عقارا أنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، ومؤدى ذلك أنه إذا كان المحل مستغلا فى نشاط قوامه الاعتماد وبصفة رئيسية على إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية

لصاحبه ، ودون ان يستخدم آلات أو عمالا ولا يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات ، فإنه لا يعتبر متجرا ، إذ تقوم صلته لعملائه فى هذه الحالة على ثقتهم الشخصية وخبرته بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة لها مقوماتها الخاصة مستقلة عن شخص مالكها، كما يشترط ان يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله بائع المتجر .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٥٠ق – جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٤٦٤)

تحديد عناصر المتجر من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية . من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

تحديد عناصر المتجر من ثابتة ومنقول ومقومات مادية ومعنوية هو من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه فى ذلك سائغا .

(الطعن ٣٤٨ لسنة ٥٠ق – جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧س ٣٨ ص ٤٦٤)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع – وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله وقت البيع .م ٥٩٤ مدنى . المحل المستغل فى نشاط مهنى أو حرفى لا يعد محلا تجاريا . عدم سريان حكم النص المذكور عليه . لا يغير من ذلك شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لتقديمها للعملاء . اعتبارها فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها .

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٠ق – جلسة ١١ / ١ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ٧٥)

بيع المتجر . للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متى كان استخلاصها سائغا.

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٠ق – جلسة ١١ / ١ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ٧٥)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تخلف عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . أثره . إنتفاء فكرة المتجر .

(الطعن ١٤٨٤ لسنة ٥١ق – جلسة ١١ / ١ / ١٩٨٩س ٤٠ ص ١٢٤)

م ٥٩٤

بيع المتجر أو المصنع . هو إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . شرطه . توافر الصفة التجارية فى المكان المؤجر . م ٥٩٤ / ٢ مدنى .

(الطعن ١٤٨٤ لسنة ٥١ق - جلسة ١١ / ١ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص١٢٤)

وحيث أن هذا النعى سديد ، ذلك أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى على انه « إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود هذا الشرط المانع ان تقضى بإبقاء الإيجار » يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أباح للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع متى كان العقار المؤجر قد أنشأ به المستأجر محلا تجاريا سواء كان مصنعا أو متجرا بشرط ان تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت اتمام بيع المتجر أو المصنع مما مفاده انه يجب لإعتبار المحل تجاريا فى معنى المادة ٥٩٤ سالفة الذكر ان يكون مستغلا فى نشاط تجارى قوامه الإشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال اعمال هذه المادة ، ومؤدى هذا انه اذا كان المحل مستغلا فى نشاط حرفى قوامه الإعتماد بصفة رئيسيه على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية ، فإنه لايعتبر محلا تجاريا ، الا أنه اذا استخدم صاحب الحرفة عمالا أو آلات بحيث يضارب على عمل هؤلاء العمال أو على انتاج تلك الآلات ، فإن عمله فى هذه الحالة يعتبر تجاريا ، ويعتبر انه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - انه يتعين على محكمة الموضوع ان تبين الأدلة التى استندت اليها فى حكمها وكونت منها عقيدتها بحيث تستطيع محكمة النقض ان تراقب الدليل لتتحقق من انه من الأدلة التى يصح قانونا بناء الحكم عليها فإذا لم تكشف المحكمة عن الدليل الذى كونت منه اقتناعها بوجهة نظرها فإن الحكم يكون قد عابه قصور يبطله ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على قوله « وحيث أن الثابت من الأوراق ان عين النزاع » أجرت

للمستأنف عليه الأول (الطاعن الأول) الذى أنشأ به متجرا لبيع قطع غيار الدراجات ثم قام بتغيير هذا النشاط الى نشاط آخر يتمثل فى شحن البطاريات ... وكان التصرف فيما بين المستأنف عليهما (الطاعنان) قد تم على غير محل تباشر فيه حرفة على النحو الثابت فى الأوراق وليس متجرا أو مصنعا ومن ثم ينتفى أحد شروط المادة ٥٩٤ مما يغنى عن بحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم٩٩٨ لسنة٥٨ق - جلسة ١ /٣/ ١٩٨٩ لم ينشر بعد)

بيع الجدك استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار . وجوب توافر الصفة التجارية فى العين المبيعة م ٥٩٤ مدنى - المحل المستغل فى نشاط حرفى قوامه الإعتماد على إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعد محلا تجاريا - عدم سريان حكم النص المذكور ولو وجد فى المحل بعض البضائع أو تم تصنيعها فيه إستكمالاً لطالب الحرفة - علة ذلك .

(الطعن ١٢٥ لسنة٥٣ق - جلسة ١٦ / ٤ / ١٩٨٩س ٤٠ ص٨٨)

إستغلال المستأجر للمحل المؤجر له فى حرفة رسم وطباعة الأقمشة دون إستخدامه لعمال أو آلات يضارب على عملهم أو انتاجها إنتهاء الحكم الى عدم إعتبار العين محلا تجاريا - فى حكم المادة ٥٩٤ مدنى - صحيح فى القانون .

(الطعن ١٢٥ لسنة٥٣ق - جلسة ١٦ / ٤ / ١٩٨٩س ٤٠ ص٨٨)

تأجير المحل التجارى - إختلافه عن بيعه - إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر بالجدك م ٥٩٤ / ٢ مدنى - إستثناء من الأصل العام - لا محل لإعماله فى حالة تأجير المحل من الباطن .

(الطعن ٢٠٤٣ لسنة٥٢ق - جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٨٩س٤٠ ص١٥٢)

عناصر وجود المتجر - تقدير كفايتها - من سلطة محكمة الموضوع. لها فى سبيل ذلك التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه .

(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٥ / ٢ / ١٩٩٠ س٤١ص٤٤٢)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع المؤجر له . م ٥٩٤ / ٢ مدنى . وجوب تقديم المشترى تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته قبله . بضائع المتجر لا تدخل فى حساب هذا الضمان الإضافى . تقدير كفاية الضمان من سلطة قاضى الموضوع . مناطه . أن يكون سائغاً .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٩٠ س٤١ص ٥٤٨)

تجارى دون الاعتداد بالوصف الوارد بالعقد . خضوع هذا التكييف لرقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٩٠ س٤١ص٩١٠)

نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية . ورود عقد الإيجار على مدرسة خاص وتضمنه حظرا على المستأجر المطعون ضده الأول بالتنازل عن الإيجار اعتبار الحكم المطعون فيه عين النزاع متجراً لمجرد أن المطعون ضده المذكور كان يحصل على نسبة من إيراد المدرسة التى أنشأها . وإجازته بيعها بالجدك للمطعون ضده الثانى طبقاً للمادة ٥٩٤ / ٢. خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٩ / ٣ / ١٩٩٠ س٤١ص٩١٠)

مشترى العين المؤجرة بالجدك . عدم التزامه باختصام المستأجر الأصلى فى دعواه بإثبات العلاقة الإيجارية مع المؤجر . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٤٩٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٩٠ س٤١ص٩٧٤)

إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك . مناطه . توافر الضرورة الملجئة للبيع وتقدير تلك الضرورة هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٥ / ٧ / ١٩٩٠س٤١ص٤٨٤)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء

ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانوناً. بطلان كل شرط واتفاق مخالف . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٨٩)

صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في تاريخ لاحق للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وعموم نص المادة ٢٠ منه وإطلاقها . أثره . سريان المادة المذكورة على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفت الشروط المقررة قانونا . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٧٨٩)

المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني . مقوماته . الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هو العنصر الرئيسي .

(الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٦٢٦)

تفاهة ثمن بيع مقومات المحل وموقعه وقيمة السلع والبضائع التي يجرى بيعها . لا تعد دليلا على إنتفاء صفة المحل التجارى .

(الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٦٢٦)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد إيجار النزاع وإخلاء العين المؤجرة والتسليم لإنتفاء صفة المتجر في مفهوم المادة ٥٩٤ مدنى إستناداً إلى موقع المحل وعدم وجود اسم تجارى له وتفاهة السلع التي يجرى التعامل فيها وترتيبه على ذلك إنتفاء عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . قصور وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩١ س ٤٢ ص ٦٢٦)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بها في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة . لا يحول دونه عدم إخطاره رسميا بالثمن المعروض . تصرف المستأجر في العين المؤجرة بما يخالف ذلك . بطلانه مطلقا . المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على حق المالك في شراء العين . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٧١٧ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٠ / ٥ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ٧٠٥)

م ٥٩٤

الجدك ماهيته . جواز إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة . م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل العام . إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات . خروج الأخيره عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن . شرطه. لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها.

(الطعن ١١١٤ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٦٨٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

القانون التفسيرى . شرطه . ألا يضيف جديداً للقانون السابق . نص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن أحقية المالك فى تقاضى نصف ثمن المبيع أو مقابل التنازل فى الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى . عدم اعتباره تشريعاً تفسيريا للمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وارتداد عمله إلى تاريخ العمل بها . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٦٣)

عقد بيع الجدك . رضائى . عدم توقفه على إرادة المؤجر . إنتقال الحق فى الإجارة لمشترى الجدك . شرطه . توافر شروط المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى وقت إبرام العقد . عقود بيع الجدك المبرمة فى تاريخ سابق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها لحكم المادة ٢٠ منه . سريان المادة المذكورة على حالات البيع والتنازل التى تتم فى تاريخ لاحق لنفاذها . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ٧ / ١ / ١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٦٣)

موافقة المؤجر صراحة أو ضمنا على بيع الجدك . غير لازمة لنفاذه ولإعمال حكم المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . مؤداه . عدم جواز اعتبارها مزية تخوله الحصول على مقابل لها من المستأجر .

إن موافقة المؤجر على بيع الجدك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريحة كانت أو ضمنية غير لازمة لنفاذ البيع بالجدك فى حقه ،

ولإعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ومن ثم لا تعتبر في حكم المزية التي يحصل المؤجر على مقابل لها من المستأجر .

(الطعن رقم ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ٧/١/١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٦٣)

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى انذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار . لا يحول دونه عدم اخطاره رسميا بالثمن المعروض عليه قانوناً . تصرف المستأجر بالمخالفة لذلك . بطلانه مطلقاً . لا محل لقصر أعمال النص المذكور على البيوع الاختيارية وشموله البيوع الجبرية . علة ذلك « مثال في إيجار بشأن ايداع زوجة المالك ٥٠٪ من ثمن البيع خزينة محكمة غير مختصة » .

(الطعن رقم ٤٣٣٥ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٩/٣/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٨٦٩)

جواز تنازل المستأجر عن الإيجار استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المصنع أو المتجر . شرطه . وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع . م٥٩٤ مدني .

(الطعن رقم ٢٠٧٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ٥/١/١٩٩٤ س ٤٥ ص ٧٤)

بيع المصنع أو المتجر . استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . خلو المادة ٢/٥٩٤ مدني من ضابط يستهدى به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع. لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها مادام استخلاصها سائغا.

(الطعن ٢٢٣٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٤/٤/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

خلو المادة ٢/٥٩٤ مدني من ضابط يستهدى به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . ليحكمه الموضوع في سلطة تقديرها . شرطه.

(الطعن ٥٣٠٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٩/٦/١٩٩٤ س ٤٥ ص ١١٣٢)

بيع المتجر بالجدك فى معنى المادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . شرطه . وجوب توافر عناصر معنوية وأخرى مادية . اختلافه عن تأجير المتجر مفروشا بمقومات مادية فقط .

(الطعن ٣٣٩٥ لسنة٥٨ق - جلسة٣٠/٦/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

الجدك ماهيته . جواز إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة . م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل العام . إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات خروج الأخيره عن نطاق قوانين إيجار الأماكن . شرطه. تقدير جدية الفرش أو صوريته من سلطة محكمة الموضوع .

(الطعن رقم١٥٠٣ لسنة٦٠ق جلسة١٤ / ٧ / ١٩٩٤س٤٥ ص١٢٠٨)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستاجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل فى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة .م٢٠ ق١٣٦ لسنة١٩٨١ ، شمول هذا الحق البيوع الجبرية . علة ذلك . مشترى العين المؤجرة أو المتنازل له . إلزامه بدفع نسبة ٥٠٪ المشار إليها للمالك متى رغب الأخير فى هذا الخيار .

(الطعنان ١٧٧٣، ١٨٥٢لسنة٦٠ق جلسة٦ / ٦ / ١٩٩٤س٤٥ ص٩٥٥)

تصرف المستأجر ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك . للمالك الحق فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وله شراء العين . شرطه . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالتصرف . إتباعه الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . ثبوت حقه فى شراء العين دون حاجه الى قبول المستأجر وبطلان البيع اللاحق المبرم بالمخالفة لأحكام نص المادة سالفة الإشارة . علة ذلك .

(الطعن ٢١٨٣ لسنة٦٠ق - جلسة ٢٠ / ١٠ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٧٩ لسنة٥٩ق - جلسة ٢٤ / ٦ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

إنعقاد العقد بالإيجاب والقبول . تعيين القانون ميعادا معينا للقبول . أثره . إلتزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه. المادتان ٨٩ ، ٩٣ مدنى . مؤداه . إلتزام المستأجر بإيجابه مده شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا دون ثمة حق في العدول عنه طوال المدة المذكورة . إبداء المالك رغبته في الشراء خلال الميعاد القانوني مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع . أثره . توافق الإيجاب والقبول وإنعقاد العقد .م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٢١٨٣ لسنة٦٠ق - جلسة ٢٠ / ١٠ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٧٩ لسنة٥٩ق - جلسة ٢٤ / ٦ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر للمحل التجارى أو الصناعى الذى أنشأه بالعين المؤجره. نفاذه في مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار. شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى . تخلف ذلك . أثره. للمؤجر طلب الإخلاء. م ١٨ / ج - ق١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة٦٣ق - جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤٩٥ لسنة٥٩ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته .. تحديد العناصر اللازمة لوجود المحل التجارى . يتوقف على نوع التجارة .

(الطعن ١١٧٥ لسنة٥٣ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

أحكام نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم سريانها إلا على حالات البيع والتنازل التى تتم فى تاريخ لاحق لنفاذ القانون المذكور.

(الطعن ٧٤١١ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢ / ١ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٠١٩ لسنة ٥٧ق - جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يعد مشتريا لها بالجدك . مؤدى ذلك . عدم لزوم مباشرته لذات النشاط الذى كان قائما بالعين .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة٦٤ق - جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٩٥ لم ينشر بعد)

بطلان تصرف المستأجر فى العين المؤجرة بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لأحكام القانون . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر له على حق المالك فى شراء العين . علة ذلك .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٢/٢/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه . قانونا - بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص بالنظام العام . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٢/٢/١٩٩٥ س٤٦ص٣٩٥)

(الطعن ١١٥١ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢٣/٥/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل اليه . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى .

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٢/٢/١٩٩٥ س٤٦ص٣٩٥)

تقدير الضروره الملجئة لبيع المتجر أو المصنع . متروك لمحكمة الموضوع . شرطه . (مثال) .

(الطعن ٣١٧١ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٧/١/١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٦/١١/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنين بأن عين النزاع قد أجرت بالجدك على سند من أنها كانت جراجا وتم تحويلها بناء على طلب المستأجر الى معرض للأثاث وتجهيزها لذلك فضلا عن توافر المقومات المعنوية . ثبوت أن وقت التعاقد لم تكن هناك أية عناصر مادية أو معنوية لعين النزاع وأن الغرض الرئيسى من التعاقد هو المبنى ذاته . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى أن العين مؤجرة خاليه وليست بالجدك وتخضع لقانون إيجار الأماكن . لا خطأ .

(الطعن رقم ٤٢٢ لسنة٥٨ق - جلسة ٦ / ٣ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة٥٥ق - جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٠لم ينشر بعد)

بيع المصنع أو متجر م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار .

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٦٢٣٧ لسنة٦٢ق -جلسة٢١ / ٣ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . تحديد العناصر اللازمة لوجود المحل التجارى توقفه على نوع التجاره .

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١١٧٥ لسنة٥٣ق - جلسة٨ / ١٢ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

إبقاء الإيجار فى حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك . م ٥٩٤ / ٢ مدنى إستثناء . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

بيع المتجر . م ٥٩٤ / ٢ مدنى . استلزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالإتصال بالعملاء . مناطه . وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع .

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٨٦٢ لسنة٥٤ق - جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

نص م ٢٠ م ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانه على الحالات التى يكون فيها تصرف المستأجر الأصلى فى حق الإجاره هو المنشئ لحق المتنازل اليه على العين المؤجرة . مؤداه . عدم اتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد ترك المستأجر لها . لا يغير من ذلك ان يكون ترك المستأجر العين للشريك بمقابل . علة ذلك .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة٥٨ق - جلسة ١٠ / ٦ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار . شرطه . توافر الشروط الوارده بالمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة٥٩ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة٦٥ق - جلسة١٧ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم٥٣٤٣ لسنة٦٣ق - جلسة١٦ / ١١ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

إستخلاص توافر شروط بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . من سلطة محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة٥٩ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة٥٦ق - جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم٥٣٤٣ لسنة٦٣ق - جلسة١٦ / ١١ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

إنتهاء الحكم المطعون فيه الى رفض دعوى الطاعنه بإخلاء الجراج محل النزاع استنادا الى احقية المطعون ضدها الأولى فى بيعه بمقوماته رغم وجود الشرط المانع فى عقد الإيجار ودون أن يتثبت من ملكيتها لهذه المقومات ومدى توافر الضرورة الملجئة للبيع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة٥٩ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر فى الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجاره أو فى استرداد العين متى

أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان المستأجر له قانونا بالثمن المعروض عليه من المشترى أو الذى رسا به المزاد فى حالة البيع الجبرى حق المالك فى شراء المبيع . نشوؤه من تاريخ رسو المزاد دون توقف على إعلانه ما لم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل أو فى إسترداد العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الإسترداد وأودع نصف الثمن مخصوما منه قيمة المنقولات خزينة المحكمة .م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعى .م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالوحده المؤجرة فى الحصول على نسبه من الثمن أو فى استرداد العين المؤجره .

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٠ / ٦ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ ق «هيئه عامه» جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

الميعاد المسقط لحق المالك فى إختيار الشراء فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر . سريانه من تاريخ إعلانه على يد محضر طبقا للقواعد الخاصه بإعلان أوراق المحضرين . لا يغنى عن الإعلان اخطاره بجلسة المزاد أو ثبوت علمه بالبيع والثمن الذى رسا به المزاد بأى طريق آخر .

إذ كان المشرع قد استلزم لإثبات علم المالك بالبيع والثمن المعروض ان يقوم المستأجر بإعلانه على يد محضر فإن لازم ذلك ان يكون الاعلان الصحيح مطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطا لازما لسريان الميعاد المسقط لحق المالك فى إختيار الشراء بإعتبار أن هذا الميعاد مهله خالصه رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقه ويدبر المبلغ الذى يتعين عليه ايداعه خلالها ولا يغنى عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والثمن الذى رسا به المزاد بأى طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمنا .

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ق (هيئه عامه) جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

نشاط المدرسة الخاصة . عدم اعتباره من قبيل الأعمال التجارية . ورود عقد الإيجار على مدرسة خاصة وتضمنه حظرا على المستأجر - مورث المطعون ضدهم - بالتنازل عن الإيجار . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى أن عين النزاع متجرا وإجازته التنازل عنها للمطعون ضده الأخير بصفته طبقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خطأ . علة ذلك .

(الطعن ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ق - جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢١٢٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ٧ / ٧ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد)

مقومات المتجر ومنها الحق فى الإجاره . عناصر ماليه جواز التصرف فيها والحجز عليها .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ٩ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

بيع المقومات المادية والمعنوية للمحل التجارى اعمالا للمادة ١٤ ق ١١ لسنة ١٩٤٠ للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الإختيارى وعليه واجباته . علة ذلك .

بيع المقومات المادية والتجارية للمحل التجارى اعمالا للمادة ١٤ من القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع المحال التجارية ورهنها ينشئ للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الإختيارى ويلزمه واجباته بإعتبار ان

م ٥٩٤

جوهر البيع هو نقل ملكية شئ أو حق مالى لآخر مقابل ثمن نقدى ، غير انه فى البيع الإختيارى يتم بتوافق إرادتين بينما يقع فى البيع الجبرى بسلطة الدولة وبقرار منها دون رضاء البائع .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة٦١ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

بيع المتجر أو المصنع جبرا أو إختيارا . إعتبار الراسى عليه المزاد خلفا خاصا للمستأجر الأصلى .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة٦١ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة٦٠ق - جلسة ٩ / ٦ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . لا محل لقصر اعمال النص المذكور على البيوع الإختيارية شموله البيوع الجبرية . علة ذلك .

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة٦١ق - جلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة٦٠ق - جلسة ٩ / ٦ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانها على الحالات التى يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع . عدم سريانه عن التنازل عن العين المستعملة مكتبا للصحافه . علة ذلك .

(الطعن ٢٣٩٩ لسنة٥٤ق - جلسة ١٩ / ١٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قصر سريانه على الحالات التى يكون فيها تصرف المستأجر الأصلى فى حق الإجاره هو المنشئ لحق المتنازل اليه على العين المؤجره . مؤداه . عدم اتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر . علة ذلك .

(الطعن ٣٤٢٢ لسنة٦٤ق - جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة٥٨ق - جلسة ١٠ / ٦ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر للمكان الذى أنشئ به مصنع أو متجر مادة ٥٩٤/٢ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . للأخير فى حالة رفضه البيع حق اللجوء للقضاء للتحقق من مدى توافر الضرورة الملجئة للبيع . عقد بيع المحل . عقد رضائى .

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٣/٢/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ١١٥٨ لسنة ٥١ق - جلسة ١/١٢/١٩٩١ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع الجدك أو التنازل عن الإيجار ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المتنازل اليه . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى.

(الطعن ٢٤٥٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠/٢/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

بطلان البيع بالجدك وإخلاء المشترى لعدم اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر له على عقد الإيجار الأصلى.

(الطعن ٤١١٣ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩/٣/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٦/١١/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر فى الحصول على نسبة ٥٠٪ من قيمة حق الإجاره أو فى استرداد العين متى ابدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوما منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان المستأجر له قانونا بالثمن المعروض عليه من المشترى أو الذى رسى به المزاد فى حالة البيع الجبرى . حق المالك فى شراء المبيع . نشوؤه من تاريخ رسو المزاد دون توقف على إعلانه مالم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمنا .

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٩٧ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفاله - أثره - بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل اليه - لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلى - علة ذلك .

(الطعن ٣٨١٢ لسنة٦٦ق - جلسة ١١ / ٥ / ١٩٩٧ لم ينشر بعد)

بيع المتجر أو المصنع جوازه بإعتباره منقولا معنويا يتضمن عناصر متعدده . لايجوز للمؤجر سلخ حق الإجاره عن باقى عناصر المتجر أو المصنع . حق المالك فى حالة بيع المتجر فى الحصول على نصف قيمة حق الإجاره أو فى شراء العين المبيعة ذاتها بكافة عناصرها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوما منه النسبة المذكورة .

النص فى المادة ٢٠ من قانون ايجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع استبقى حكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى التى تجيز بيع المتاجر والمصانع بإعتبارها منقولا معنويا يتضمن عناصر متعددة أهمها عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية . وأحال اليها فلم يسمح للمؤجر بأن يسلخ حق الإجاره عن باقى عناصر المتجر أو المصنع محافظة على بقاء الرواج التجارى والإقتصادى ، وإنما جعله يستفيد من هذا التصرف ، فأنشأ لمالك العقار حقين ، أولهما ان يطالب مشترى المتجر مباشرة بنسبة من الثمن مقدارها نصف قيمة حق الإجاره وهو ما عبر عنه المشرع بأنه ٥٠٪ من ثمن البيع بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين - إذ المقصود بالمنقولات كافة عناصر المتجر أو المصنع التى أنشأها المستأجر وحده اما الحق الثانى فهو حق المالك فى شراء العين المبيعة ذاتها بعد سداد الثمن الذى تم به البيع مخصوما منه تلك النسبة التى يستحقها مالك العقار .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤لسنة٦٥ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

شـراء المالك للعـين المؤجـرة وفـقـا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . انصرافه الى المنقول المعنوى المبيع ذاته بكافة عناصره . مؤداه . حلول مالك العقار محل المشترى .

(الطعـــون ٨٧٤٧ ، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق جلســـة ٢٦/ ٥/ ١٩٩٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على نسبة من الثمن أو أن يختار الشراء . عدم قيامه الا بعد تمام البيع . علة ذلك .

(الطعـــون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلســـة ٢٦/ ٥/ ١٩٩٧)

حق المالك المقـــرر بنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . نشوؤه من العقد التام بحكم القانون . شرطه . ألا يكون البيع باطلا بطلانا مطلقا . علة ذلك .

حق المالك بشقيه فى حالة بيع المتجر ينشأ من العقد التام بحكم القانون دون توقف على اخطار المستأجر ولا رغبته أو رغبة المشترى ويشترط لقيام حق المالك ألا يكون البيع باطلا بطلانا مطلقا لان العقد الباطل لا وجود له .

(الطعـــون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلســـة ٢٦/ ٥/ ١٩٩٧)

البطلان . ماهيته . حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع تأثره بمقدار ما يتأثر به حق من حل هو محله .

البطلان هو إنعدام أثر التصرف بالنسبة للكافه بما فيهم العاقدين ، فإذا إنعدمت إرادة البائع أو المشترى أو كان محل العقد مخالفا للنظام العام بطل العقد ولم ينشأ حق للمالك سواء فى إقتضاء نسبه من الثمن أو شراء العين المبيعة . وإن كان العقد قابلا للإبطال أو معلقا على شرط أو موصوفا بأى صفه تأثر حق مالك العقار بمقدار ما يتأثر به حق من حل المالك محله.

(الطعـــون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلســـة ٢٦/ ٥/ ١٩٩٧)

حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر . نشوؤه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على اعلان المستأجر له . الإعلان . أثره . سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء . عدم الإعلان . لا يرتب بطلان عقد البيع بقاء حق المالك فى إستعمال عقاره . علة ذلك .

(الطعون ٨٧٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ١٩٩٧)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المفروض عليه قانونا . بطلان كل شرط واتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبارات النص بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعى . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨لم ينشر بعد)

صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى تاريخ لاحق للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبيه وعموم نص المادة ٢٠ منه وإطلاقها . أثره . سريانها على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفت الشروط المقررة قانونا . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨لم ينشر بعد)

بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة . نفاذه فى مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق فى الإيجار. شرطه . توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى .

(الطعن رقم ١٥٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تمسك مورثة الطاعنتين بدفاعها بانتفاء حالة الضرورة الملجئة لبيع الجراج محل النزاع وأن الغرض من البيع الكسب المادى وتدليها على ذلك.

دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواها بالإخلاء استناداً إلى توافر الشروط المبنية بالمادة ٥٩٤ / ٢ مدنى ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور .

(الطعن رقم ١٥٨٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

إيداع مالك العقار الثمن المعروض لشراء المتجر فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيعه أو التنازل عن حق الانتفاع به مخصوماً منه نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع خزانة المحكمة الجزئية الكائن فى دائرتها العقار خلال شهر من تاريخ إعلانه بالبيع . م٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . إجراء جوهرى من إجراءات دعوى المالك فى الشراء . وجوب أن يسبق رفعها . تخلف ذلك . أثره . عدم قبول الدعوى .

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٢ / ٣ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل . التزام المستأجر بإعلان المالك بالثمن المعروض . مخالفة ذلك أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشترى أو المتنازل إليه . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ، ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على بقاء عقد الإيجار الأصلى منتجاً لأثاره . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع بالجدك . حق المالك فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشترى أو فى شراء العين المبيعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوما منه النسبة المذكورة المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٥٩٤ مدنى .

(الطعن رقم ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٧ / ١ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

بيع المستأجر المتجر أو المصنع . وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله البائع وقت البيع . م٥٩٤ / ٢ مدنى .

(الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٣ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

م ٥٩٤

حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مطالبة المالك للمشترى مباشرة بنصف ثمن المبيع . أثره عدم جواز الحكم ببطلان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٥ / ٧ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق مالك العقار في حالة بيع المتجر أو المصنع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين المبيعة ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة لنشوؤه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على إعلان المستأجر له . الإعلان . أثره سريان الميعاد المسقط لحق المالك في الشراء . م٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٩٠٢٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٨ / ٩ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن الطاعنة تنعي على الحكم المطعون فيه بسبب الطعن الفساد في الاستدلال ...... ذلك أنها تمسكت بشرائها للعين بالجدك من ورثة المستأجرة الأصلية بعقد ثابت التاريخ وأخطرت الشركة بذلك في ١ / ٢ / ١٩٨٠ ، التي تقاضت منها الأجرة منذ هذا التاريخ ، كما وافقت الشركة على التصريح لمستأجري الجزء الأيمن من مكاتب الدور الأول بالعقار الكائن به عين النزاع ومنهم الطاعنة على إدخال المياه وأخطرت هيئة مياه الأسكندرية بذلك بكتابها المؤرخ ١٨ / ٢ / ١٩٨١ فقامت برفع عداد المياه الخاص بالمستأجرة الأصلية . وإستبدلته بآخر باسم الطاعنة مما يعد تنازلا من الشركة عن حقها في طلب الإخلاء وقبول الطاعنة كمستأجرة . وإذ أطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

م ٥٩٤

وحيث إن هذا النعي في محله . ذلك أنه لما كان طلب الإخلاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر حقا شخصياً للمؤجر ، ويجوز له أن يتنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود منه . وإنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف الملابسة التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الإخلاء كي تستخلص منه متى يكون ذلك دالا على نزوله عن حقه في طلب الإخلاء إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تقديرها سائغاً ، وكان تقاضي المالك للأجرة دون تحفظ يفيد قيام علاقة إيجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى منه الأجرة ، وهي علاقة منبتة الصلة عن عقد الإيجار السابق الذي قام ورثة المستأجرة الأصلية بالتنازل عنه بالبيع للطاعنة التي تمسكت باستغلالها لعين النزاع منذ شرائها لها في سنة ١٩٧٩ وأخطرت الشركة بذلك بكتابها المؤرخ ٢ / ٢ / ١٩٨٠ . ثم وافقت الشركة على إدخال المياه لبعض المستأجرين ومن ضمنهم الطاعنة بكتاب موجه لهيئة مياه الإسكندرية في ١٨ / ٢ / ١٩٨١ وقبض وكيلها للأجرة منها منذ ما يزيد على خمسة عشر عاما لاحقة على شرائها العين دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع الدعوى في ١٥ / ٦ / ١٩٩٦ . وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح هذا الدفاع على أن الشركة المؤجرة تقاضتها باسم المستأجر الأصلية وأن التصريح بإدخال المياه للعين المؤجرة لم يصدر باسم الطاعنة في حين أن ذلك لا ينفي أن الشركة وقد علمت بوفاة المستأجرة الأصلية وبيع ورثتها للعين منذ سنة ١٩٨٠ وتقاضت الأجرة من الطاعنة لمدة قاربت الخمسة عشر عاما تكون قد تنازلت عن حقها في طلب الإخلاء وارتضت الطاعنة مستأجرة لعين النزاع مما يعيب الحكم ويوجب نقضه لسبب الطعن .

(الطعن رقم ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٥ / ٢ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٥

في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٤ ليبي و٥٦٢ سوري و٧٧٧ عراقي و٥٨٦ لبناني و٤٨٦ سوداني و٧٧٤ تونسي و٦٠١ كويتي .

المذكرة الايضاحية:

« جاء بالاعمال التحضيرية ان المستأجر يبقى ضامنا للمتنازل اليه في تنفيذ التزامه لا وفقا لقاعدة الحول وانما « اكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة » .

أحكام القضاء:

عقد الإيجار من الباطن . عدم إنشائه علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن . الاستثناء . قبول المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه أو استيفاؤه الأجرة من المستأجر دون تحفظ .

(الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٤١ ق - جلسة ٣٠ / ٤ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٨٩٦)

الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن فيما يتعلق باستيفاء الأجرة .

الأصل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي لانعدام التعاقد بينهما إلا في حدود ماتقضي المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدني خاصا بالأجرة حتى ولو كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن.

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق -جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٢٧٨)

عقد الإيجار من الباطن . إنقضاؤه . بانقضاء عقد الإيجار الأصلي . مطالبة المستأجرة الجديدة للمستأجر من الباطن بمقابل انتفاعه بجزء من

العين . القضاء برفض الدعوى إستنادا الى أن كلاهما يعتبر مستأجرا أصليا مع إغفال الحكم بحث دفاعها بانقضاء عقد الإيجار من الباطن وقيام علاقة إيجاريه جديده بينهما وبين المالك . قصور .

(الطعن رقم ١٢٣٨ لسنة ٤٧ق -جلسة ٦/ ٢/ ١٩٨٠س ٣١ ص ٤٣١)

عقد الإيجار من الباطن. إنقضائه عقد الإيجار الأصلي . لايغير من ذلك عدم علم المستأجر من الباطن بسبب إنقضاء العقد الأخير.

عقد الايجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلي فى الإنتفاع بالعين المؤجرة ، مما مفاده إنقضاء هذا العقد حتما بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائما بحسب الشروط التى اشتمل عليها ، لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأصلي .

(الطعن ٥٣٨ لسنة ٤٧ق - جلسة ٣٠/ ١١/ ١٩٨١س ٣٢ ص ٢١٧٩)

عقد الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن قيام العلاقة المباشرة . شرطه . قبول المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن أو قبض الأجره من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن الا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ أيضا .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٢/ ١١/ ١٩٨٧س ٣٨ ص ٩٧٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى . إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بغير تحفظ بعد حصوله ، أو إذا استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

(الطعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١/ ١١/ ١٩٨٤)

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ٢٢/ ١١/ ١٩٨٧س ٣٨ ص ٩٧٤)

تنازل المستاجر عن العين المؤجرة لآخر - أو تأجيرها له من الباطن عبء إثباته وقوعه على عاتق مدعيه . علة ذلك .

(الطعن رقم١٣٦١ لسنة٥٢ق - جلسة٢٨ / ٥ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٤٤٦)

التأجير من الباطن فى ظل تشريعات الإيجار الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من النص عليه .

(الطعن ١٣٠٧ لسنة٥٦ق - جلسة ٣ / ٢ / ١٩٩١ لم ينشر بعد)

التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته . حوالة المستأجر الأصلى . حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الى آخر يحل محله فيها .

(الطعن ٢٠٢ لسنة٥٧ ق - جلسة ٧ / ٦ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . ماهيته . التنازل عن الإيجار .

(الطعن ٦٨٦ لسنة٦٠ق - جلسة ٢٤ / ٢ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار . ماهيته .

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة٥٩ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة٥٩ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩٤لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن إختلافه عن التنازل عن الإيجار . ماهية كلا منهما .

(الطعن رقم٢٥٣ لسنة٥٦ق جلسة٢١ / ١٢ / ١٩٩٤ س٤٥ ص١٦٢٧)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن رقم ٢٩٦ لسنة٦٤ق «أحوال شخصية» جلسة١٣ / ١١ / ١٩٩٥ س٤٦ ص١١١٨)

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار . ماهية كل منهما . حق مستأجر الفندق فى تأجير غرفة لنزلائه للإقامة لقاء أجرة . سماحة لبعض أصحاب الحرف والمهن بتقديم خدماتهم لنزلاء الفندق ورواده وتخصيص غرف لهم أو أماكن يباشرون فيها نشاطهم لقاء أجرة معلومة . عدم اعتباره تأجيراً من الباطن . علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٤٢٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٨ / ١١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٣٠٩)

التنازل عن الإيجار . ماهيته . إبداء المستأجر رغبته فى إنهاء العقد قيامه بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد الملاك على الشيوع عدم اعتباره تنازلاً عن الإجارة . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٠٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن . ماهية كل منهما .

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٨ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليها . إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٣ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً . للمستأجر إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق - جلسة ٩ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٦

(١) يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأصلي وقت ان ينذره المؤجر .

(٢) ولايجوز للمستأجر من الباطن ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الايجار من الباطن.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٥ ليبى و ٥٦٣ سورى ٧٧٦ عراقى و ٥٨٧ لبنانى و٤٨٧ سودانى و٦٠٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شئ واحد هو الأجرة . أما سائر التزامات المستأجر غير دفع الاجرة فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى الا اذا قبل المؤجر الايجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فعندئذ يختفى المستأجر الأصلى وتصبح علاقة المؤجر بالمستاجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر .

مادة ٥٩٧

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الايجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الأصلي من التزامات في حالة الايجار من الباطن .

أولا : اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن .

ثانيا : اذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون ان يبدى أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية، المواد التالية :

مادة ٥٩٦ ليبي و ٥٦٤ سوري و ٧٧٨ عراقي و ٤٨٦ لبناني و ٤٨٦ سوداني و٦٠٣ كويتي .

المذكرة الايضاحية:

« في الايجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الايجار من الباطن ويكون المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجرا والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجرا ، وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في شئ واحد هو الاجرة ».

أحكام القضاء :

ثبوت موافقة المالك ضمنا على تنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار . أثره . إعتبار المتنازل له هو المستأجر للعين . حق المستأجر الجديد في تأجير العين من الباطن خلال فترة إقامته الموقوته بالخارج.

(الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢٢٤)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضي الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير . شرطه . ألا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التي أجازها له المشرع استثناء من الحظر الوارد في القانون .

(الطعن ١٦٧٧ لسنة ٥٧ق - جلسة ٤ / ٢ / ١٩٩٢ س ٤٣ ص ١١٠٥)

استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمني عن حقه في طلب الإخلاء . واقع . خضوعه لتقدير محكمة الموضوع . شرطه .

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٩٩)

عقد الإيجار . عدم انفساخه على غير عاقديه . العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر خضوعها لأحكام عقد الإيجار . التأجير من الباطن . لاينشيء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة . المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدني .

(الطعنان رقما ١٠١٢ ، ١٠٩٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٢ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٨

ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى. م ٥٦٥ و الليبي ٥٩٧ والعراقى٧٧٩ واللبنانى٥٩٠ و٦٠٤ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

« ينتهي الايجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ما لم يكن مشترطا في العقد .ان الايجار يمتد الى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالاخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء الايجار » .

أحكام القضاء :

اذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لانتهاء الاجارة استنادا الى استمرار المستأجر في الانتفاع بهذه الأرض بغير رضاء المؤجر الأمر الذى يعد غصبا ، فلا يصح النعى عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى ، اذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء ، وان تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن في القانون نص ملزم باتباع معايير معينة في خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع .

(جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٤٩ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص٩٨)

إن عقد الايجار من الباطن ينقضى حتماً بانقضاء عقد الايجار الأصلى ولو كان قائما بحسب الشروط التى اشتمل عليها وانه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلى على عقد المستأجر من الباطن ان تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يهم في هذه الحالة ان يكون عقد

م ٥٩٨

المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم ان يكون عالما بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به ولايشترط كذلك أن ينبه عليه بالاخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الايجار الأصلى إذ هو لايعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير ، كما ان حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تخول له حق تملك الثمار بعد انقضاء شتدة تبعا لفسخ عقد المستأجر الأصلى إذ يصبح حائزا بلا سند .

(جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٨)

متى كان قد قضي نهائيا بقيام علاقة تأجيرية لمدة معينة ، فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة ، وللمحكمة ان تستخلص هذا العدول من وقائع سواء كانت سابقة أو لاحقة للحكم القاضى بتقرير العلاقة الايجارية مادام أنها مغايرة للوقائع التى تكونت منها هذه العلاقة ولاحقة لها دون ما نظر الى تاريخ الفصل فى قيام العلاقة التأجيرية والحكم بتقريرها ولا يحتج فى هذا الصدد بقوة الأمر المقضى للحكم القاضى بتقرير العلاقة التأجيرية لمدة معينة .

(نقض جلسة ١٧ / ١٠ / ١٩٥٧ س ٨ مج فنى مدنى ص ٧١٩)

إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على ذلك بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر تجديد ضمنى للعقد وليس إمتداد له وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للإخلاء فى هذه الحاله - مادتان ٥٦٣، ٥٩٩ مدنى .

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٢٧٤)

انقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته . وجوب مراعاة للتنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجره تجديد ضمنى للعقد وليس إمتدادا له . وجوب مراعاة التنبيه للإخلاء فى هذه الحالة . م ٥٦٣ مدنى .

(الطعن ٢٤١٣ لسنة ٥١ق -جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٧٨)

عقد الإيجار مؤقت. إنقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها . جواز امتداده إلى مدة أخرى باتفاق عاقديه. المادتان ٥٥٨، ٥٦٣ مدني .

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٦١ق - جلسة ٤/ ٧/ ١٩٩١ س٤٢ ص١٤٠٦)

عقد الإيجار . إنقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين . تخلفه . أثره . إمتداد العقد لمدة أخرى . المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدني .

(الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ٣٠/ ١/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار . موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المخل فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصام المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالاستئناف . أثره . بطلان الحكم. علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٠/ ٥/ ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٥٩٩

(١) اذا انتهى عقد الايجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى ايجارا جديدا لا مجرد امتداداً للإيجار الأصلى ، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضى الكفيل بذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٨ ليبى و ٥٦٦ سورى و ٧٨٠عراقى و ٩٥٢ لبناني و ٤٨٩ سوداني و ٧٩٣ تونسي و٦٠٥ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

« أما اذا اشترط فى الايجار انه لا ينقضى الا بعد التنبيه بالاخلاء اذا كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالاخلاء لانهاء الايجار طبقا للمادة ٥٦٣ فانه اذا لم يصدر هذا التنبيه فى الميعاد امتد نفس الايجار الأول الى مدة أخرى دون ان يعتبر ذلك ايجارا جديدا ».

أحكام القضاء :

التجديد لايرد على عقد باطل . ما قرره الحكم بشأنه تزيدا . النعى عليه غير منتج .

التجديد لا يرد على العقد الباطل . وإذا كان ما قرره الحكم بشأن مثل هذا التجديد . تزيدا يستقيم الحكم بدونه ، فإن النعى عليه فى هذا الصدد يكون غير منتج ولا جدوى منه .

(الطعن ٣٨٥ لسنة٣٨ق - جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤س ٢٥ ص ٣٥٨)

إدعاء المستأجر بتجديد عقد الإيجار ضمنيا بقبض المؤجره للأجره بعد تحقق سبب الفسخ عدم جواز إثارته لأول مره أمام محكمة النقض .

الإستدلال على موافقة المطعون عليه الأول - المؤجر - على تجديد العقد ضمنيا من استمراره فى قبض الأجره رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائيا وإستئنافيا - هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنه ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الإستئناف ، ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٦٠ لسنة٤٣ق - جلسة ٣١ / ٣ / ١٩٧٩س ٣٠ ص ٩٩٣)

التجديد الضمنى للعقد. استقلال محكمة الموضوع بتقدير ثبوته. استخلاص الحكم سائغا تجديد عقد الايجار دون اعتداد برابطة العمل بين طرفيه. النعى بانتهاء رابطة العمل، لا محل له.

(الطعن ١١٥٩ لسنة٤٧ق - جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٨١س ٣٢ ص ٨٩٩)

عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية انتهاءه بإنتهاء مدته . أو بصدور التنبيه بالإخلاء بشرائطه بالمواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدنى .

الاتفاق على جعل حق إنهاء العقد بالتنبيه من أحد طرفيه دون الآخر. صحيح .

(الطعن ١٥٣٧ لسنة ٤٨ق - جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٣٤١)

احاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول عليها المؤجر استيلاء ماديا .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان تنفيذ التزام المستاجر برد العين المؤجرة - عند انتهاء الاجارة - يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ويكفى في هذا الخصوص ان يحيط المستاجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم ، اذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا .

(الطعن ١١٦٩ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٢٦١)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انقضاؤها بإنتهاء مدتها . صدور التنبيه بالإخلاء من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر. أثره . انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة .

الأصل فى عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدنى أنها تنقضى بانتهاء المدة المحددة فيها ، وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى يؤدى الى إنحلال الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة.

(الطعن ٢٢٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٤٦٠)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انتهاؤها بإنتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بينهما .

(الطعن ١٣٦٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٣٤)

م ٥٩٩

إستخلاص التجديد الضمني لعقد الإيجار من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٥/٤/١٩٩٠س ٤١ ص ٩٢٦)

إنتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بإنتهاء مدته . بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر . إعتباره تجديدا للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة . إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية . استمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار.عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل على عكس ذلك .

(الطعن ١١٩٠ لسنة٥٦ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٩٢ لم ينشر بعد)

انقضاء عقد الايجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته . وجوب مراعاة التنبيه بالاخلاء اذا اتفق المتعاقدان على ذلك . بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد برضاء المؤجر . تجديد ضمنى للعقد وليس امتداد له . وجوب مراعاة التنبيه للاخلاء فى هذه الحالة . مادتان ٥٩٩ ، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن١٦٨١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٥/١٢/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

مادة ٦٠٠

اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٩٩ ليبى و ٥٦٧ سورى و٧٨١ عراقى و٤٩٠ سودانى و٦٠٦ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

«عرض المشروع لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى فقرر انه اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء سواء كان الايجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضروريا أو كان التنبيه مشترطا أو كان ضروريا لأن الايجار غير محدد المدة فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ، ولكن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس فمن المحتمل ان يكون من صدر منه التنبيه بالاخلاء عدل بعد ذلك وارتضى التجديد الضمنى».

أحكام القضاء:

من المقرر قانونا انه لا يكفي لتجدد عقد الايجار تجددا ضمنيا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدنى بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجية التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمادة ٦٠٠ من القانون المدنى - قرينه قابله لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء الايجار وعبء اثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمنى واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الايجار رغم قيام الطاعن - المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وإخطاره برغبته في عدم التجديد بما يحول دون

افتراضه وذلك ان يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر في العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن٦٨٧ لسنة ٤٣ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٧٦س ٢٧ ص ١٠١٩)

تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد . إستمرار الأخير فى الإنتفاع بالعين ، لا يعنى تجديد الإجاره. م ٦٠٠ مدنى . جواز إثبات العكس لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

(الطعن ١٣٧ لسنة٤٧ق - جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٧٩س ٣٠ ص ٩٥٣)

تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد . استمرار الأخير فى الانتفاع بالعين لا يعني تجديد الإجاره. م٦٠٠ مدني . جواز اثبات العكس . لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

(الطعن ٢٨ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٦ / ٦ / ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٧٧٤)

تنبيه المطعون ضدهم على الطاعنين خلال الأجل المنصوص عليه بعقد الإيجار بانتهاء العقد وإخلاء عين النزاع. معاودتهم بتنبيه لاحق متضمنا ما حواه التنبيه الأول ودون أن يرد به مايعتبر فسخا له أو عدولا عنه . أثره . اعتبار التنبيه السابق قائما ومنتجا لآثاره . تعديل الحكم على ما جاء بالتنبيه الأول . صحيح فى القانون.

(الطعن ٦٤ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ٧٢١)

عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدنى . انتهاؤها بإنتهاء المدة المحددة فيها . التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . إنحلال الرابطة العقدية بينهما .

(الطعن ١٣٦٦ لسنة٥٢ق - جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٨٩س ٤٠ ص ٥٣٤)

التنبيه بالإخلاء لإنتهاء مدة العقد . وجوب اشتمال عباراته على ما يفيد رغبة موجهة فى اعتبار العقد منتهياً فى تاريخ معين دون إشتراط ألفاظ معينة . إفصاح موجه التنبيه عن السبب فى طلب الإخلاء . أثره . وجوب الوقوف فى إعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم تغييره . يستوى فى ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعى أو أن يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية .

م ٦٠٠

إعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة . لا خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم١٧٧٦لسنة٥٥ق - جلسة٢٤/ ١/ ١٩٩٠ س٤١ ص٢٥٢)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار - أثره . إنحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة م٥٦٣ مدنى .

(الطعن رقم١١١٧لسنة٥٤ق - جلسة ٥ / ٢ / ١٩٩٠ س٤١ ص٤٤٢)

التنبيه بالإخلاء . جواز صدوره من المؤجر أو المستأجر أو ممن ينوب عن أى منها تعدد المؤجرون أو المستأجرون. كفاية صدوره من أحدهم . متى أجازه الباقون . اعتباره وكيلا عنهم .

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٥ / ٤ / ١٩٩٠س ٤١ ص ٩٢٦)

إنتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بإنتهاء مدته . بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر . إعتباره تجديدا للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية استمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل عكس ذلك .

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

إستنفاد أثر التنبيه . مناطه . إقامة دعوى بإنهاء العقد إستناداً إليه والحكم في موضوعها بالإيجاب أو الرفض . الأحكام والقرارات التى تصدرها المحكمة فى الدعوى قبل الفصل فى موضوعها . لا أثر لها على التنبيه . استمراره منتجاً لكافة آثاره حتى الفصل فى الطلبات .

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة١٤ / ٧ / ١٩٩٤ س٤٥ ص١٢٠٨)

عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الاستثنائية . مؤقتة . عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائها . وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق فى إنهائه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى . م٥٥٨ ، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٣ / ٣ / ١٩٩٩)

مادة ٦٠١

موت المستأجر أو اعساره :

(١) لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

(٢) ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطلبوا انهاء العقد اذا أثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب انهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٠ ليبى و ٥٦٨ سورى و ٧٨٣ عراقى و ٦٠٠ لبنانى و ٤٩١ سودانى و ٨٠٣ تونسى و٦١١ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« الأصل ان الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، فاذا مات المؤجر بقى المستأجر ملتزما بالاجرة لورثته واذا مات المستأجر كان على ورثته ان يؤدوا الأجرة للمؤجر فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر . الا أن موت المستأجر قد ينهى عقد الايجار فى حالتين :

(أ) اذا كان الايجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر كما اذا أجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) ان يطلبوا انهاء العقد .

(ب) اذا لم يلحظ فى الايجار اعتبارات شخصية فى المستأجر ومع ذلك أثبت الورثه بعد موته أن العقد مرهق لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ... بشرطين : أولا أن يكون هذا الطلب فى مدة ستة أشهر من موت المستأجر والثانى مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣».

أحكام القضاء :

عقد الايجار المبرم - لغرض الاستغلال التجارى - فى ظل القانون المدنى الملغى . عدم انتهائه بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . علة ذلك .

(الطعن ٤٠٦ لسنة ٣٨ق - جلسة ٨ / ١٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٦٩)

دعوى المؤجر بانهاء عقد الايجار لوفاة المستأجر وباخلاء الطاعنين المغتصبين ادعاء الطاعنين اقامتهما مع المستاجر قبل وفاته موضوع قابل للتجزئة .

(الطعن ١٤٦ لسنة ٤٣ق - جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٧٧س٢٨ ص ١٩٠٢)

وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد . أثره. انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين. م ٦٠١ مدنى .

(الطعن ١٤٦ لسنة ٤٣ق -جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٧٧ س ٢٨ص ١٩٠٢)

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته . لورثته حق البقاء فى العين . عدم إشتراط إحتراف أبيهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك.

(الطعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص٦٥٢)

تأجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا. وفاء المستأجر. أثره. وجوب الرجوع للقواعد العامه فى القانون المدنى دون أحكام التشريع الاستثنائى لايجار الأماكن ولو امتد العقد بقوة هذا التشريع .

(الطعن ٣٤٦ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٨٠ س ٣١ ص١٤٦٠)

خلو قوانين ايجار الأماكن من تنظيم حالة معينة . وجوب الرجوع الى القواعد العامة للإيجار فى القانون المدنى . وفاة المستأجر أثناء المدة الاتفاقية وقبل استلامه المسكن المؤجر . حلول ورثته محله باعتبارهم وارثين لعقد الايجار. م ٦٠١ مدنى . لا محل لإعمال أحكام الامتداد الواردة فى قوانين إيجار الأماكن

(الطعن ١٦٤٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٨٨س ٣٩ ص٥٢٤)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو من امتد العقد لصالحه . إستمراره لصالح المستفيد من المادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إنقطاع المستفيد عن الإقامة فى العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطالت مدته . لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل عنها صراحة أو ضمناً .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ق - جلسة٥ / ٤ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٣٢)

إمتداد عقد إيجار شقة المصيف لصالح المستفيد بعد وفاة المستأجر شرطة الإقامة معه فى مقره المعتاد خارج المصيف إقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة . لا يكفى مجرد تردد المستفيد على العين فى أوقات متفاوته للقول بامتداد الإجارة لصالحه .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ق - جلسة٥ / ٤ / ١٩٨٩ س٤٠ ص٣٢)

خلو تشريعات إيجار الأماكن من تنظيم حاله معينه . أثره . وجوب الرجوع الى أحكام القانون المدنى .

وفاة المستأجر الأصلى أثناء مدة العقد الإتفاقية وقبل إستلامه العين المؤجره معدة للسكنى. أثره. إنتقال الحقوق والإلتزامات الناشئة عن العقد الى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين. م٦٠١ / ١ مدنى .

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٩٠)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح زوجة أو أولاده أو والديه . شرطه : إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . م٢٩ / ١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد . إقامة المستفيد بالعين المؤجرة كمصيف . كفاية اتفاقها مع الغرض من هذا التأجير .

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣٠ س٤١ ص٢٢١)

موت المستأجر . لا ينهى عقد الإيجار . إنتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته . لهم حق إنهاء عقد الإيجار إذا عقد بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . إنقضاء حق الإنتفاع حتما بموت المنتفع . م٩٩٣/ ١ مدنى . علة ذلك .

(الطعنان٣٣٥، ٣٣٦لسنة ٥٣ق جلسة٢٣ / ٥ / ١٩٩١س٤٢ ص١١٨٠)

عقد الايجار عدم انتهائه كأصل بوفاة المستاجر . للورثه دون المؤجر الحق فى إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . ابرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب انهائه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . علة ذلك . مؤداه . العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخله فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى . عدم انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته . م ٦٠١ مدنى . لا يحق لهم الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار اعمالا لحكم المادة ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨ لم ينشر بعد)

استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها . م ٣/٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . إلتزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الإستمرار فيها . مناطه . إعتبارهم جميعاً متضامنين فى مواجهة المؤجر . أثره . توجيه التكليف بالوفاء لأحدهم دون الباقين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة . صحيح . علة ذلك .

(الطعن٨٧٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ س٤٥ ص١٠٤١)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح المستفيد . شرطه . إقامته معه بالعين

المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . م٢٩ / ١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الانقطاع عن المساكنة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد له . علة ذلك .

نص المادة ٢٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن الإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأصلى إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن انقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع إمتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلي أو الترك .

(الطعن ٦٥٤٢ لسنة ٦٣ق - جلسة ٣ / ٧ / ١٩٩٤ س٤٥ ص١١٥٥)

عقد الإيجار . عدم إنتهائه بوفاة أحد المتعاقدين . انتقال الحقوق والالتزامات لورثة المستأجر . التزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقية. مؤداه . للمؤجر استرداد العين بوفاة المستأجر وانتهاء المدة المتفق عليها . التجديد الضمنى اعتباره إيجاراً جديداً لا امتداداً للإيجار الأصلى . المادتان ٥٩٩ / ٢ ، ٦٠١ / ١ ، ٢ مدنى .

مؤدى نص المادة ٦٠١ / ١ ، ٢ من القانون المدنى المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلي الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية . وترتيباً على ذلك فإنه بوفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنتهاء المدة المتفق عليها فى العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقرراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى وفقاً لنص المادة ٥٩٩ / ٢ من القانون المدنى .

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٦ س٤٧ ص١٨٧)

مادة ٦٠٢

اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر ان يطلبوا انهاء العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠١ ليبى و ٥٦٩ سورى ٧٨٤ عراقى و٤٩٢ سودانى و٦١٢ كويتى .

أحكام القضاء:

عقد الايجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . لا ينتهى بوفاة المستأجر . طلب الانهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال بشأن عقد ايجار عيادة .

(الطعن ٨٦٢ لسنة ٤٣ق - جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٧٧س ٢٨ ص١٥٧٣)

وفاة مستأجر العيادة الطبية في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه . وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى .

(الطعن ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص١٦٢)

عقود ايجار الاماكن بسبب حرفة المستأجر. انتهاؤها بوفاته منوط برغبة ورثته اذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها عليه وحده. حق ورثة المستأجر والمؤجر فى انهاء العقد متى كانت المنفعة تعود عليهما معا .

(الطعن ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص١٦٢)

عقد الايجار لا ينتهي كأصل بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر حتى انهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . لهم وللمؤجر هذا الحق اذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدني .

(الطعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص٥٥)

طلب المؤجر انهاء العقد لوفاة المستأجر . عبء اثبات ان العقد حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . وقوعه على عاتق المؤجر. لايكفي في ذلك النص في العقد على الغرض من الايجار.

(الطعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص٥٥)

عقد الايجار . لا ينتهي بوفاة أحد طرفيه . ابرامه بسبب حرفة المستأجر لورثته دون المؤجر حق انهائه . انعقاده لإعتبارات شخصية في المستأجر . لورثته وللمؤجر الحق في انهائه .

(الطعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٧٩س ٣٠ ص٦٥٢)

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته ، لورثته حق البقاء في العين. عدم اشتراط احتراف ايهم لذات حرفة مورثهم. علة ذلك.

(الطعن٦٧٦لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٦ / ٦ / ١٩٧٩س ٣٠ ص٦٥٢)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه. لا ينتهي بوفاة المستأجر طلب الإنهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه. المادتان٦٠١،٦٠٢مدني .

(الطعن ٩٧٠ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٨٣س ٣٤ ص١٤٢٠)

عقد الايجار لا ينتهي كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق في انهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره. للمؤجر ولورثة المستأجر الحق في طلب انهائه المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدني .

(الطعن ٨ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٠ /٥ / ١٩٨٤س ٣٥ ص١٢٤٥)

م ٦٠٢

وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفي . أو تركه لها . أثره . إستداد العقد لصالح ورثته أو شركائه . م٢٩/ ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نص مستحدث لا محل لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على ١٩٧٧/٩/٩ . علة ذلك.

(الطعن رقم٢٢٨٩ لسنة٥١ق - جلسة٢٢ / ٥ / ١٩٩٠ س٤١ ص١٥)

عقد الايجار عدم انتهائه كأصل بوفاة المستأجر . للورثه دون المؤجر الحق في إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر . ابرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . أثره . للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب انهائه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . علة ذلك . مؤداه . العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخله فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفي . عدم انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته . م ٦٠١ مدنى . لا يحق لهم الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار اعمالا لحكم المادة ٢٩/ ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨ لم ينشر بعد)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر . عدم انتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد . إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ثبوت طلب الانهاء لورثته وللمؤجر على السواء . علة ذلك . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال . بشأن معمل أسنان .

(الطعن رقم ٢٤٥٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

ملحوظة :

مما يجدر به الحديث فى هذا المقام أن نذكر بأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قد صدر بشأن تعديل واستبدال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن والخاص بإيجار العين لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ونورد هذا القانون نظراً لأهميته .

قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ (١)

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ،

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى: « فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم » .

وإعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل . لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمره واحدة .

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

---

(١) الجريدة الرسمية – العدد ١٢ (مكررا) فى ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ .

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع .

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشاة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد .

ثم يستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر .

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

م ٦٠٢

بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى إنتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها إعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ (الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م) .

كما صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ سالف الإشارة إليه على النحو التالى .

م ٦٠٢

قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ [(١)]
بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه ،

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، النص الآتي :

« ثم يستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :

(٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

(١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ ».

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به إعتبارا من أول ابريل سنة ٢٠٠١ .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٤ المحرم سنة ١٤٢٢ هـ .

(الموافق ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١ م) .

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية - العدد ١٣ (تابع) في ٢٠٠١/٣/٢٩.

مادة ٦٠٣

(١) لايترتب على اعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق.

(٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالاجرة التي لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له في التنازل عن الايجار أو في الايجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٢ ليبي و ٥٧٠ سوري و ٧٨٥ عراقي .

المذكرة الايضاحية:

ويمتنع الفسخ اذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه اذ قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من ايفاء ماعليه من الديون .

أحكام القضاء:

الحق في الاجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة ، وهو حق مالي يجوز التصرف فيه والحجز عليه ومن ثم يجوز لدائن المستأجر ان يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقا لما تقضي به المادة ٢٣٥ من القانون المدني ، واذ كان الثابت في الدعوى ان مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها ثم غادر الديار المصرية دون ان يوفي بما عليه ووقعت الطاعنة - مصلحة الضرائب - الحجز على موجودات المحل الخشبية وعلى حق مدينها في الاجارة ثم قامت ببيعها وتمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها في حق الاجارة هو بيع للمتجر بأكمله نظرا لان سمعته التجارية متوقفة على الصقع الذي يقع فيه واذ

خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحظر استعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر فى الاجارة كما اشترط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ولم يعن ببحث الظروف الملابسة للبيع وما قد يكون لها من دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وعاره قصور فى التسبيب .

(نقض جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٧٢ س ٢٣ مج فنى مدنى ص ٨٣٥)

مادة ٦٠٤

(١) اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٣ ليبى و ٥٧١ سورى ٧٨٦ عراقى و ٥٩٧ لبنانى و٤٩٣ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

« عمم المشروع السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر فأى سبب وليس البيع وحده يكفى ، فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية كان هذا حكمه حكم البيع ، بل أن البيع نفسه قد يكون اختياريا كما هو الغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين الا أن نقل الملكية بالميراث له حكم آخر فسيأتى ان الايجار لا ينقضى بموت المؤجر بل ورثته ملتزمة بالايجار الذى عقده مورثهم .. فلا يسرى الايجار على خلف المؤجر الا اذا كان ثابت التاريخ سابقا على سبب نقل الملكية ، فاذا كان السبب

الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا وكان كل من البيع والايجار غير ثابت التاريخ أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد فان الايجار لا يسرى فى حق المشترى حتى لو كان عقد البيع غير مسجل » .

أحكام القضاء :

الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية . انصراف أثره الى الخلف الخاص . شرطه . حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة لاشتراط عليه بها وقت انتقال الشئ اليه . التزام المؤجر بتركيب مصعد . انتقاله الى مشترى العقار ولو لم يكن واردا فى عقود الايجار .

(الطعن ٤٦٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٩ / ٦ / ١٩٧٦ س٢٧ ص ١٣٢٢)

مشترى العقار بعقد غير مسجل . ليس إلا دائنا عاديا للبائع. لاحق له فى مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما. نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشترى بالتسجيل.

(الطعن ٦٠١ لسنة٤٣ق - جلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ٨٧٧)

مشترى العقار بعقد غير مسجل . له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر . شرطه . حوالة عقد الإيجار اليه من البائع مع قبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها .

(الطعن ٩٥٨ لسنة٤٦ق - جلسة ٨ / ١١ / ١٩٧٨س ٢٩ ص ١٦٩٤)

حوالة البائع عقود إيجار العقار المبيع للمشترى ونفاذها فى حق المستأجرين باعلانهم بها . أثره. للمشترى حق اقامة دعوى الاخلاء بالتأجير من الباطن .

(الطعن ٦١٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٩س ٣٠ ص ٤٠)

بيع العقار بعقد غير مسجل . الإيجار الذى يبرمه البائع . غير نافذ فى حق المشترى. علة ذلك . قيامه بتسليم للعقار المستأجر. للمشترى حق فى الرجوع على البائع بالتعويض أو بفسخ البيع مطالبته المستأجر بالتسليم رهين بتسجيل عقد البيع. علة ذلك.

(الطعنان٨٣٤، ٨٦٠ لسنة٥٠ق جلسة٢٥ / ٤ / ١٩٨١س٣٢ص١٢٦٢)

لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار شرطه . حوالة عقد الايجار له من البائع وقبول المستأجر

للحوالة أو اعلانه بها قبول الحوالة . أثره . للمشترى مقاضاة المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق الخاصة بها . علة ذلك .

(الطعن٥٩٧ لسنة٤٨ق - جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٨٣س ٣٤ ص ١١٥٦)

انصراف أثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. مشترى العقار المؤجر لا يعد خلفا خاصا إلا إذا انتقلت الملكية اليه فعلا بالتسجيل . التزام المستأجر قبله بكافة التزاماته بمجرد علمه بانتقال الملكية.

(الطعن ١٩٧٨ لسنة٥٣ق -جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٨٨س ٣٩ ص ٣٢٠)

مشترى العقار بعقد لم يسجل . حقه فى طلب تسليم العين المبيعه اليه وطرد الغاصب منها . علة ذلك .

(الطعن ٢٥٢ لسنة٥٦ق - جلسة ٨ / ١ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

عقد البيع غير المسجل . أثره .

(الطعن ٢٨٦٩ لسنة٦١ق - جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

عقد البيع غير المسجل . أثره . للمشترى حق الانتفاع بالمبيع وحيازته وجميع الحقوق الأخرى - عدا حق الملكية - وكافة الدعاوى المرتبطة به .

(الطعن ٥٩٦ لسنة٥٣ق - جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٢ لم ينشر بعد)

انصراف أثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم إعتبار مشترى العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بإنتقال الملكية فعلا بالتسجيل. إلتزامه بتسجيل عقد شرائه للإحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدنى.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة٥٧ق -جلسة١٩ / ١١ / ١٩٩٢ س٤٣ ص ١١٦٤)

علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية . أثره . إلتزامه بدفع الأجرة إليه .

علم المستأجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد الإيجار وإلزامه بدفع الأجرة لمشترى العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية ، فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشترى .

(الطعن١٥٧٤ لسنة ٥٧ق -جلسة١٩ / ١١ / ١٩٩٢ س٤٣ ص١١٦٤)

مادة ٦٠٥

(١) لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذا في حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ .

(٢) فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار فان المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد ان يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٤ ليبي و ٢٧٢ سوري و ٧٨٧ عراقي و ٥٩٨ لبناني و٤٩٣ سوداني .

المذكرة الايضاحية :

« واذا لم يسر الايجار في حق المشترى كان له أن يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين أولهما ان ينبه عليه بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ والثاني ان يستوفي المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الايجار قبل ميعاده وله ان يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر أو من المشترى نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به ».

مادة ٦٠٦

لا يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما ان يعلم ، فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٥ ليبى و ٥٧٣ سورى و ٧٨٨عراقي و٤٩٤ سوداني.

أحكام القضاء :

مشترى العقار بعقد غير مسجل . ليس الا دائنا عاديا للبائع. لاحق له في مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما. نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشترى بالتسجيل .

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٧٧)

علم المستاجر بحلول مشترى العقار محل البائع في عقد الايجار. العلم المعول عليه هو بأن مشترى العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية.

علم المستاجر المعول عليه في الحلول محل البائع في عقد الايجار والتزامه دفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المطعون عليه محالا اليه بعقد الايجار رغم خلو الأوراق مما يفيد ذلك ورغم ان علم الطاعنين - المستأجرين - بشراء المطعون عليه الأول للعقار واختصامهم اياه في دعوى التخفيض لا يخول له الحق في اقتضاء الأجر منهم طالما لم يسجل عقد شرائه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٧٧)

مادة ٦٠٧

اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر ان ينهى العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق ان ينبه على المستأجر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٦ ليبى و ٥٧٤ سورى و ٧٨٩ عراقى و ٥٩٦ لبنانى و٤٩٥ سودانى و٦١٤ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« تكلفت هذه المادة والمواد من (٨١١ - ٨١٣) بحل كثير من المشاكل العملية فى عقد الايجار . فالمادة ٨١٠ لا تجيز انهاء الايجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو احتاج المؤجر العين لسكناه أو لاستعماله الشخصى الا اذا كان هناك اتفاق على ذلك ، وفى هذه الحالة يجب على المؤجر ان ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١ (من المشروع) ».

أحكام القضاء:

تستحق الأجرة متى كان المؤجر قد قام من جانبة بتنفيذ عقد الايجار ويعتبر ان العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة ، بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها فى المدة المتفق عليها . واذن فمتى كان الثابت فى الحكم ان المؤجرة (شركة استوديو الاهرام) قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقار المؤجر(الإستديو) تحت تصرف المستأجر وأنها أخطرته بذلك ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقا لعقد الايجار فانه يكون ملزما بدفع الاجرة المتفق عليها ولو لم يتسلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمؤجر بها .

(نقض جلسة ٢٠/٦/١٩٥٢ س ٣ مج فنى مدنى ص ٦٥٣)

مادة ٦٠٨

(١) اذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى ان يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا .

(٢) فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٧ ليبى و ٥٧٥ سورى و ٧٩٠ عراقى و٤٩٦ سودانى.

المذكرة الايضاحية:

« ويتوفر العذر بالمستأجر ان كان محاميا استأجر مكتبه ثم اضطر الى ترك مهنته لسبب لايد له فيه ، وما اعسار المستأجر وموته ونقله الى بلد آخر اذا كان موظفا الا أمثلة للاعذار الطارئة التى تبرر انهاء الايجار ، كذلك قد يكون تنفيذ الايجار أو الاستمرار فى تنفيذه مرهقا للمؤجر نفسه ، كما اذا كان هذا قد تعهد باقامة بناء يكمل العين المؤجرة ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقا للمؤجر ، ففى الحالتين يستطيع المتعاقد الذى يرهقه تنفيذ الايجار أو الاستمرار فيه أن يطلب انهاءه بعد التنبيه بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ وبعد ان يعوض الآخر تعويضا عادلا تراعى فيه هذه الظروف . كل هذا اذا كان الايجار محدد المدة ، أما اذا كانت مدته غير محددة فيكفى أن يلجأ الطرف الذى يحس ارهاقا الى حقه فى تنبيه الطرف الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ».

أحكام القضاء :

التمسك بأن تنفيذ عقد الإيجار صار مرهقا بسبب منع السلطات المصرية العمال من دخول المعسكرات . عدم جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٨٢ لسنة ٣٥ق - جلسة ٤/١١/١٩٦٩س ٢٠ ص ١١٥١)

مادة ٦٠٩

يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله ان يغير محل اقامته ان يطلب انهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ . ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٨ ليبى و٥٧٦ سورى و٧٩٣عراقى و٤٩٧ سودانى و٦١٣ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

« اذا اقتضى عمل الموظف أو المستخدم سواء كان يعمل فى المصالح الحكومية أو فى غيرها أن يغير محل اقامته بشرط الا يكون النقل بناء على طلب المستخدم أو نتيجة لخطئه ».

٢ - بعض أنواع الايجار

ايجار الأراضى الزراعية

مادة ٦١٠

اذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التى توجد في الأرض الا اذا كان الايجار يشملها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٠٩ ليبى و ٥٧٧ سورى و ٧٩٨ عراقى و ٤٩٩ سوداني و ٦٠٥ لبناني و ٨٠٨ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

« فالعين المؤجرة وهى الأرض الزراعية قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر والأصل انها لا تدخل فى الايجار الا اذا اتفق على ذلك فان كان هناك اتفاق وجب ان يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر ، وهذا المحضر وسيلة للاثبات من شأنها ان تحسم النزاع لاسيما وان قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فاذا ضاع شئ منها أو تلف ولم يثبت المستأجر ألا يد له فى ذلك كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة ... ويكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لايد للمستأجر فيه » .

أحكام القضاء :

متى كانت محكمة الموضوع قد نفت فى حدود سلطتها التقديرية انعقاد اجارة بين مصلحة الاملاك والطاعنين بشأن الأراضى محل النزاع فيها وانتهت الى أن وضع يد الطاعنين كان بغير سند من القانون وأن المبالغ التى كانت تحصلها منهم المصلحة المذكورة انما كانت مقابل

استغلالهم لها بطريق الخفية وكان المستفاد من المادة ١ فقره (هـ) من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى ان المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان بغير عقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى أن الطاعنين لا يحق لهم التمسك بقانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى البقاء فى الأرض محل النزاع لا يكون مخالفا للقانون ذلك ان قانون الاصلاح الزراعى بما أورده من نصوص فى الباب الخامس منه لا يحمى الا مستأجر الأراضى الزراعية أما من كان وضع يده بغير عقد ايجار فلا تشمله هذه الحماية .

(الطعن رقم ٤٤٩ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٦/٢٤)

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة . حقه فى تأجيرها للغير . عدم انقضاء الإيجار بانقضاء الرهن . امتداد عقد الإيجار تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن ومن اشترى منه العقار .

(الطعن ٩١٥ لسنة٤٧ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٤س ٣١ ص ٧٢٤)

الطعن بالنقض المبنى على تناقض حكمين إنتهائيين . شرطه مناقضة الحكم المطعون فيه لقضاء سابق حاز قوة الأمر المقضى فى مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع واستقرت حقيقتها بين طرفى الخصومة بالفصل فيها فى الحكم السابق . مثال فى إيجار .

(الطعن ٨٩٣ لسنة٥٠ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢س ٣٢ ص ٢١٩٠)

عقد الإيجار الذى يتعين إيداع نسخته بالجمعية الزراعية ويختص القضاء الجزئى بنظر المنازعات الناشئة عنه . المقصود به . عقد الإيجار نقداً أو مزارعة عقد تبادل الإنتفاع الزراعى. لا يعد كذلك .

عقد الإيجار الذى يتعين إيداع نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية الذى يختص القضاء الجزئى بنظر المنازعات الناشئة عنه طبقاً لقانون الإصلاح الزراعى هو عقد الإيجار نقداً أو مزارعة أما عقد تبادل الإنتفاع الزراعى فلا يعد كذلك .

(الطعن رقم٢٢٧ لسنة٥٨ق - جلسة١٩٩٢/٢/٢ س٤٣ ص١١٠١)

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . مبانى العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة فى نطاقها بحسبانها منافع مشتركة . أثر ذلك . لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأطيان أن يتخذ من مبنى فيها سكنا خاصا .

(الطعن رقم ٦٢٠١ لسنة٦٣ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

ثبوت عدم إنتهاء عقود إيجار الأطيان الزراعية المؤجرة للطاعنين . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمساكن الملحقة بها وإلزامهم بتحرير عقود إيجار عنها . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦٢٠١ لسنة٦٣ق - جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

مادة ٦١١

اذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه ان يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٠ ليبى و ٥٧٨ سورى و ٥٠٠ سودانى .

المذكرة الايضاحية:

« يلتزم المستأجر ان يتعهد هذه الأدوات والمواشى بالصيانة المألوفة . فاذا نفق بالرغم من ذلك من الماشية ما ينفق عادة ، عوض ما نفق بما يحصل من النتاج ومازاد فهو له . واذا هلك أو تلف شئ من الماشية أو الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر ان ذلك يرجع لسبب لايد له فيه ، وجب أن يخطر المؤجر ، ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف . فان تأخر عن ذلك تأخرا يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر ان يعوض على حساب المؤجر ما هلك أو تلف ، ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة .

مادة ٦١٢

اذا ذكر فى عقد ايجار الأرض الزراعية ان الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٥٧٩ سورى و ٧٩٩ عراقى و ٥٠١ سودانى .

المذكرة الايضاحية :

« لضمان استقرار الزارع فى الأرض واستغلالها على وجه مرض وضع حد أدنى لمدة عقد الايجار ثلاث سنوات تمشيا مع الدورة الزراعية الثلاثية . وجاء فى المذكرة الايضاحية للمادة ٦١٢ مدنى : تحسب مدة ايجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء فاذا لم تحدد المدة اعتبر الايجار لسنة زراعية كاملة » .

أحكام القضاء :

يشترط - طبقا للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ - لاعتبار عقد الايجار منتهيا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار فى حالة عدم قيام المستاجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية ١٩٥٩ - ١٩٦٠ الزراعية ان يكون عدم الوفاء بغير حق ، فاذا كان الالتزام الذى لم يوف به المستاجر هو التزامه بدفع الأجرة ، وكان من حقه ان يحبسها بسبب تعرض المؤجر له فى الأرض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها، فانه لا يجوز فى هذه الحالة اعتبار المستأجر مخلا بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الأساس من الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار طبقا للقوانين الاستثنائية التى تقضى بهذا الامتداد .

(نقض جلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٦٧ س ١٨ مج فنى مدنى ص ١٥٧٢)

مادة ٦١٣

(١) يجب ان يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص ان يعمل على ان تبقى الأرض صالحة للانتاج .

(٢) ولا يجوز له دون رضاء المؤجر ان يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الايجار .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٢ ليبى و ٥٨٠ سورى و ٨٠٤ عراقي و ٦٠٦ لبنانى و٥٠٢ سودانى و ٨٠٩ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

« لا يجوز » للمستأجر « ان يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها » الأرض « تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الايجار كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفاكهة أو الخضروات الى زراعة محصولات أخرى ولكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهرى أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الايجار أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الايجار اذا كان ذلك بأذن المؤجر وعليه بوجه خاص ان يعمل على ابقاء الأرض صالحة للانتاج ولكن ليس عليه ان يزيد في صلاحيتها » .

مادة ٦١٤

(١) على المستأجر ان يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والآسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال . كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

(٢) أما اقامة المبانى والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين . فيلتزم بها المؤجر مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٣ ليبى و ٥٨١ سورى و ٦٠٨ لبنانى و٥٠٣ سودانى و٨١٢ تونسى .

المذكرة الايضاحية :

«الاصلاحات التأجيرية التى يقوم بها المستأجر فى الأراضى الزراعية هى تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والاسوار والآبار والمصارف والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال نحو ذلك، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بشئ آخر ، أما الاصلاحات التأجيرية الكبيرة التى يقوم بها المؤجر فهى اقامة المبانى اللازمة للزراعة ، وما تحتاج اليه هذه المبانى من اصلاحات كبيرة ، وكذلك الاصلاحات الكبيرة اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات ونحو ذلك كل هذا مع مراعاة العرف أو ما يتفق عليه المتعاقدان».

مادة ٦١٥

اذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال .كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٤ ليبى و ٥٨٢ سورى و ٨٠٠ عراقى و ٦١٠ لبنانى و٥٠٤ سودانى و ٨١٤ تونسى .

أحكام القضاء:

« الإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من النظام العام » .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٣/ ١١/ ١٩٥٨)

مادة ٦١٦

(١) اذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة. جاز للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة.

(٢) أما اذا لم يهلك الا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض، كان للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة.

(٣) وليس للمستأجر ان يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٥ ليبى و ٥٨٣ سورى و ٨٠١ عراقى و٤٩٩ سودانى و ٦١١ لبنانى و ٨٠٨ تونسى .

المذكرة الايضاحية:

لا يجوز للمستأجر ان يطلب انقاص الأجرة أو اسقاطها اذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر كأن كان مؤمنا ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضانا استثنائيا وأعطت الحكومة تعويضا عن ذلك .

أحكام القضاء:

حق المستأجر فى طلب انقاص الأجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد اشترط فى العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ان اصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لانه يشترط فى القوة

القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح في القانون - وكـــان لا نزاع في أن عقد الايجار تضمن اتفاقا بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فان النعي عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس والإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هـــلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظـــام العام كما أن عقد الايجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الاذعان .

(نقض جلســـة ١٣/ ١١/ ١٩٥٨ س ٩ مـــج فني مدنـــي ص ٦٨٩)

مادة ٦١٧

يجوز للمستأجر اذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار بسبب لايد له فيه ان يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مـادة ٦١٦ ليبى و ٥٨٤ سورى و ٨٠٣ عـراقى و ٦١٧ لبنانى و٥٠٧ ســودانى و ٨٢١ تونسى .

المذكرة الايضاحية:

ويفترض فى كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لايد للمستأجر فيه كأن يرجع السبب الى تغيرات الجو أو انخفاض النيل فان كان له يد فى التأخير كأن كان قد تأخر فى الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية فلم تنضج فى ميعادها كان هو المسئول عن ذلك ويترك الأمر لتقدير القاضى.

مادة ٦١٨

لا يجوز للمستأجر ان يأتى عملا يكون من شأنه ان ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الأرض ان يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٧ ليبى و ٥٨٥ سورى و ٨٠٤ عراقى و ٦١٨ لبنانى و٥٠٨ سودانى و ٨٢٣ تونسى .

المذكرة الايضاحية:

« تعرض المادة لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق وتقوم هذه العلاقة على التعاون فالمستأجر السابق يلتزم التزاما سلبيا بألا يأتى عملا يكون من شأنه ان ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق كأن يتباطأ فى جنى المحصول أو يعرقل من اعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاما ايجابيا بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك . ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوى والتسهيلات مايلزم لاعمال الزراعة للمستأجر اللاحق . ويجب على المستأجر اللاحق ان يترك للمستأجر السابق من المأوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من المحصول ويتبع عرف الجهة فى كل ذلك ».

بعد أن فرغنا من أحكام إيجار الأراضى الزراعية نذكر بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢:

مادة ٣٣مكررا (ز)[١]

تنتهي عقود ايجار الأراضي الزراعية نقدا أو مزارعه السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك .

ولا ينتهي عقد الايجار بموت المؤجر أو المستأجر واذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق الأيجار الى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقة.

وتسرى أحكام القانون المدنى ، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية على عقود الايجار المذكورة في الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار اليها.

واذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة فى الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية ، أو أن يستمر مستأجرا للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة الأولى.

والفقرة الأولى من هذه المادة تتضمن أن عقود الايجار السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون والذى يبدأ العمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره كما نصت المادة السابعة منه على ذلك فى ٢٩ يونية ١٩٩٢ أى فى اليوم التالى على تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ٢٨ يونية ١٩٩٢ بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ غير أن هذا النص قد أجاز الاتفاق بين طرفى العلاقة الايجارية على مخالفة ذلك. إذ جاء فى نهاية الفقرة (مالم يتفق الطرفان على غير ذلك) وعلى هذا فان البين من النص أنه قد حدد خمسة سنوات تستمر فيها العلاقة الايجارية ثم بعد ذلك تنتهى بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ الا اذا نشأ سبب من أسباب الاخلاء قبل هذه المدة .

---

(١) هذه المادة مستبدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد (٢٦)مكررا فى ١٩٩٢/٦/٢٨ ويعمل به في اليوم التالى من تاريخ نشره .

وعلى ذلك يبين لنا أن هذه المادة جوهر التعديل الذى طرأ على قانون الإصلاح الزراعى وأنها أحدثت تغييرا هاما فى مجال العلاقات الإيجارية فى قانون الإصلاح الزراعى ووضعت حداً لتأبيد العقود.

حيث تراءى للمشرع مؤخرا أن أحكام تأبيد العلاقة الإيجارية وتجهيل مدتها أمرا لا يتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية وهى المصدر الرئيسى للتشريع وأن الجهالة بالمدة فى إيجار الأرض الزراعية يترتب عليه الجهالة بالمنفعة المتعاقد عليها مما يؤدى الى فساد العقد وتنتهى عقود الإيجار فى هذا التاريخ سواء كانت بالمزارعة أو بالنقد وبغض النظر عن تاريخ إبرامها طالما أنها سارية فى تاريخ العمل بهذا القانون وهو ١٩٩٢/٦/٢٩ .

أيلولة الأرض الى الورثة كل حسب نصيبه الشرعى:

ان انتقال الايجار الى الورثة يتم حسب النصيب الشرعى للذكر مثل حظ الأنثيين.

القانون الذى يحكم العلاقة بعد انتهاء عقد الايجار:

لقد أوضح التعديل الجديد حكم هذه الحالة وذلك بنصه فى الفقرة الثالثة على سريانه أحكام القانون المدنى فيما يتعلق بالقيمة الايجارية وتحديده وذلك على عقود الايجار وعلى هذا فانه لايسرى قانون الاصلاح الزراعى عليها وإنما تحكمه القواعد العامة الوارده فى القانون المدنى .

المزارعة:

مادة ٦١٩

يجوز ان تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالاشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءا معينا من المحصول .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٨ ليبى و ٥٨٦ سورى و ٨٠٥ عراقى .

مادة ٦٢٠

تسرى أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية اذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦١٩ ليبى و ٥٨٧ سورى .

المذكرة الايضاحية:

« تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التى تنظم عقد المزارعة فهى على الترتيب الآتى :

(أ) الاتفاق والعرف .

(ب) فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى الأحكام التى أوردها المشروع ، وهى الأحكام التى سيأتى ذكرها .

(ج) فان لم توجد فتسرى أحكام ايجار الأراضى الزراعية ثم أحكام عقد الايجار بوجه عام .

(د) فان لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الاسلامية ».

مادة ٦٢١

اذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٠ ليبى و ٥٨٨ سورى و ٨٠٧ عراقى .

المذكرة الايضاحية:

المزارعة اذا لم تحدد لها مدة ، تكون المدة دورة زراعية سنوية ، وقد صرح بهذا الحكم فى المزارعة ، وهو مفهوم كذلك فى ايجار الأراضى الزراعية بوجه عام .

مادة ٦٢٢

الايجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التى توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢١ ليبى و ٥٨٩ سورى و ٨٠٧ عراقي .

المذكرة الايضاحية:

« خلافا لما تقدم فى الأراضى الزراعية ، تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر فهى تدخل دون اتفاق ولا تخرج الا باتفاق على خروجها وترجع هذه الخاصية الى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشى» .

مادة ٦٢٣

(١) يجب على المستأجر ان يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه .

(٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها مايبذله الشخص المعتاد .

(٣) ولا يلزم المستأجر ان يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٢ ليبى و ٥٩٠ سورى .

المذكرة الايضاحية :

العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة . فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ، لانه هو الذى اختاره . أما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ولا تنقطع صلة المؤجر بالزراعة بل هو الذى يتولى التوجيه والرقابة فى حدود الاتفاق والعرف لانه شريك ويهمه نجاح المحصول .

مادة ٦٢٤

(١) توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

(٢) فاذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولايرجع أحد منهما على الآخر.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٣ ليبى و ٥٩١ سورى و ٨٠٦ عراقى .

المذكرة الايضاحية :

« توزع الغلة على أساس وجود الشركة، فالمؤجر والمزارع شريكان ، لكل حصته المتفق عليها أو التى يقضى بها العرف، فان لم يوجد اتفاق ولا عرف فلكل نصف الغلة، وتبعة الهلاك عليهما معا ، كل بقدر حصته».

أحكام القضاء :

« إذا كان ثمة عقد إيجار مشاركه بين إثنين فأضاف أحدهما المحصول الناتج من الأرض المؤجرة بهذا العقد الى ملكه وتصرف فيه بالبيع وإستولى على كامل ثمنه لنفسه دون الآخر فذلك يعتبر تبديدا يعاقب عليه بالمادة ٣٤١ من قانون العقوبات » .

(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥١/١/١٦)

مادة ٦٢٥

لا يجوز فى المزارعة ان ينزل المستأجر عن الايجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن الا برضاء المؤجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٤ ليبى و ٥٩٢ سورى و ٨١٠ عراقى .

المذكرة الايضاحية:

« لا يجوز للمزارع ان يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن حتى ولو لم يوجد شرط مانع فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة اذ هى ملحوظ فيها شخصية المزارع فاذا أخل هذا بالشرط المانع جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض ».

أحكام القضاء:

تأجير الأرض الزراعية . قصره على من يقوم بزراعتها بنفسه . م ٣٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٩٢ قبل تعديلها بالقانونين رقمى ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، مخالفة ذلك . بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار . أثره . بطلان عقد الايجار الأصلى وعقد الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار . لا يخل ذلك بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الايجار بماله من حقوق مقابل الانتفاع بالعين أو التعويض عما اصابه من ضرر وفقا للقواعد العامة.

(الطعن رقم ٥٩٦ لسنة٥٣ ق - جلسة ١٥ /٣ /١٩٩٢ لم ينشر بعد)

مادة ٦٢٦

لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٥ ليبى و ٥٩٣ سورى و ٨١٢ عراقى .

المذكرة الايضاحية:

تنقضى المزارعة بموت المزارع ، لانه الذى لوحظت شخصيته ، أما موت المؤجر فلا ينهى المزارعة ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره .

مادة ٦٢٧

(١) اذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما انفقه المستاجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

(٢) ومع ذلك اذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضا عن استعمال حقوقهم في استرداد النفقات المتقدم ذكرها ان يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٦ ليبى و ٥٩٤ سورى و ٨١٣ عراقى .

م ٦٢٧

المذكرة الايضاحية :

« اذا انقضت المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس ان يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التى صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج فيحصد ويقسم ».

أحكام القضاء بشأن المزارعة :

اذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه فى بيان وقائع النزاع ان أجرة الفدان الذى يزرع قطنا هى ثلاثة قناطير وأن سعر القنطار من القطن ٧٢,٥ ريال وهو ما ورد فى صحيفة استئناف المطعون عليهم - وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر ان أجرة الفدان الذى يزرع قطنا ٤٥ جنيها ، دون ان يبين المصدر الذى استقى منه هذا السعر ، وقضى فى الدعوى على أساس هذا التقدير ، مما يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة أو عدم صحة ذلك ، فانه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٧ / ١٢ / ١٩٧١س٢٢ ص ٩٧٩)

المنازعات المتعلقة بامتداد عقود ايجار الحدائق - انعقاد الاختصاص بنظرها للمحاكم العادية - دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية - مؤدى ذلك . امتناع عرض هذه المنازعات على تلك اللجان قبل الإلتجاء للقضاء . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .

(الطعن رقم ٣٣٠ لسنة ٣٨ ق - جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٤س٢٥ ص ٦٤٢)

الأشجار التى يغرسها المستأجر بالأرض الداخلة فى أموال أسرة محمد على المصادرة بموافقة المؤجر - عدم اعتبارها من الأموال المصادرة - دعوى التعويض عنها - اختصاص القضاء العادى بنظرها. عدم التزام المستأجر بالأحكام الواردة بالقانون ٥٩٨ لسنة ١٩٥٣ .

(الطعن رقم١٩٢ لسنة ٤١ق - جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٧٥س ٢٦ ص ١٦٥٩)

عقد ايجار الأرض الداخلة فى أموال أسرة محمد على المصادرة - للمستأجر الحق فى التعويض عن الأشجار التى غرسها استنادا الى هذا العقد عند انقضائه - م ٥٩٢ / ١ مدنى - عدم اعتراض المؤجر على زراعة هذه الأشجار - أثره عدم جواز التحدى بانتقال ملكيتها للدولة مع الأرض المصادرة - م ٩٢٢ / ١ مدنى .

اذ يبين من الأوراق أن المطعون عليه يطالب بالتعويض عن الأشجار تأسيسا على أنه قام بغرسها في الأرض التي كان يستأجرها من الملك السابق ولما آلت ملكية هذه الأرض الى الدولة بقرار ٨/١١/١٩٥٣ الصادر من مجلس قيادة الثورة بمصادرة أموال أسرة محمد علي وتولى الاصلاح الزراعي ادارتها حرر عقد ايجار مع المطعون عليه عن هذه الأرض ثم بيعت الى شركة المقطم التي حلت محلها الشركة الطاعنة وأن الشركة الأخيرة تسلمت جزءاً من الأرض المذكورة بما عليها من أشجار مما مفاده ان المطعون عليه يستند في ملكيته لهذه الاشجار الى عقد الايجار ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص للأسباب السائغة التي أوردها ان المؤجر الأصلي كان يعلم بما أحدثه المطعون عليه من غراس في الأرض المؤجرة وأنه ليس في الأوراق ما يدل على أنه اعتراض على زراعتها ، فإنه يكون للمطعون عليه أن يطالب بالتعويض عن هذه الأشجار عند انقضاء عقد الايجار عملا بحكم المادة ١/٥٩٢ من القانون المدني ولا يكون هناك وجه لما تدعيه الطاعنة من أن هذه الأشجار قد انتقلت ملكيتها الى الدولة مع الأرض المصادرة التي كان يستأجرها المطعون عليه بالتطبيق لنص المادة ١/٩٢٢ من القانون المدني .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٤١ ق - جلسة ٢٣/١٢/١٩٧٥ س٢٦ص١٦٥٩)

عقود ايجار أراضي الحدائق والمشاتل عدم خضوعها للامتداد القانوني - علة ذلك .

لم يستثن المشرع عقود ايجار أراضي الحدائق والمشاتل من أحكام الامتداد القانوني كما استثناها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة ،اذ انه وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الايضاحية لقانون الاصلاح الزراعي والقوانين المتعاقبة التي نصت على امتداد عقود ايجار الأراضي الزراعية انما يهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية في معاشهم على ما تدره الأطيان المؤجرة من ريع وأن قوانين الامتداد ما صدرت الا لتطبق على عقود ايجار الأراضي التي تزرع بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق والمشاتل التي يعتبر استئجارها أقرب الى الاستغلال التجاري منه الى الاستغلال الزراعي .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٨/١/١٩٧٨س٢٩ ص ٢٤٠)

مادة ٦٢٨

(١) للناظر ولاية اجارة الوقف .

(٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق الا اذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الاجارة من ناظر أو قاضي .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٧ ليبى و ٥٩٥ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« أما من له حق ايجار الوقف فهو الناظر ولا ينتهى الايجار بموته أو بعزله بل يسرى ايجاره الصحيح على الناظر الذى يأتى بعده أما المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق فلا يملك الايجار الا اذا أذن له في ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى ».

أحكام القضاء :

ولاية ناظر الوقف على ايجار أعيانه هى من المسائل المتعلقة بأصله ولم تكن تحكمها نصوص القانون القديم .

(نقض جلسة ١٩٤٩/٦/٢٥ س ١٠ مج فني مدني ص ٤٨٨)

لناظر الوقف الحق فى طلب اخلاء المستأجر ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على استئذان القاضى حتى ولو كان الاخلاء يترتب عليه ازالة مبان ليقيم بناء جديدا ويجعل من المكان المؤجر منورا أو ممرا أو حديقة حسبما يشاء وفقا للرسومات الهندسية ولرخصة البناء مما يكون تحت نظر المحكمة عند طلب الاخلاء لهذا السبب .

(نقض ٣ / ١١ / ١٩٥٥ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص١٢٢٨)

القضاء برفض الدفع بعدم قبول دعوى الاخلاء من العين المؤجره المرفوعة من وزارة الأوقاف . إستناد الحكم فى ذلك الى المادة الخامسة من القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ وأن القانون ٤٤ لسنة١٩٦٢ لم يسلب الوزارة حقها فى الإدارة . لا مخالفة للقانون.

(الطعن رقم ٩٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٥/١٣س ٢٦ ص ٩٩٠)

القضاء نهائيا بصحة الإيجار الصادر من ناظر الوقف دون الإيجار الصادر من المستحقين . فرض الحراسة على أمواله الخاصة . عدم شمولها أمر الأداء الصادر لصالح الوقف بالإيجار المتأخر مؤداه. عدم جواز حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل الناظر السابق المؤجر فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة من المستأجر عن الأمر .

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠س ٢٨ ص ٨٥٣)

أعيان الوقف . تسليمها للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لإدارتها وإستغلالها نيابة عن وزارة الأوقاف . القانونين ٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٠ لسنة ١٩٧١ . لم يسلب الوزارة حقها فى الإدارة . علة ذلك .

أحكام القانونين رقمى ٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٠ لسنة ١٩٧١ التى نصت على تسليم أعيان الوقف للمجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف لتتولى نيابة عن وزارة الأوقاف إدارتها وإستغلالها - لم تسلب حق وزارة الأوقاف فى إدارة هذه الأعيان ، وغاية الأمر انه رؤى تخفيفاً للأعباء الملقاه على هذه الوزارة أن تتولى المجالس المحلية ثم هيئة الأوقاف إدارة وإستغلال تلك الأعيان نيابة عن هذه الوزارة .

(الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١/١٠س ٣٦ ص ٩٣)

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم قضى بإستحقاق المطعون ضده لمعاش من ريع الوقف فى حين أنه لا ينطبق عليه شرط الواقف بإعتباره موظفا عاماً .

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك بأنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المادة العاشرة من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بأحكام الوقف لم ترسم طريقا خاصاً لإستظهار المعنى الذى أراده الواقف من كلامه وأطلقت للقاضي فهم غرض الواقف من عباراته على ألا يخرج بشرط الواقف عن معناه الظاهر الى معنى آخر يخالفه ، وكان المراد من كلام الواقف مجموع كلامه في كتاب وقفه لا خصوص كلمه بعينها أو عبارة بذاتها ، بل ينظر إلى ما تضمنه كتابه كله كوحدة متكاملة ويعمل به على أنه إرادة منه واتجه إليه مقصوده ، بإعتبار أن شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة .

(الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٤ / ٤ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٦٩ ق « أحوال شخصية » جلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

مادة ٦٢٩

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه الا أن اذن له الناظر في قبضها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٨ ليبى و ٥٩٦ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« والناظر هو الذى يقبض الاجرة حتى لو كان المؤجر غيره الا اذا أذن الناظر في القبض لغيره ».

مادة ٦٣٠

(١) لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.

(٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لاصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٢٩ ليبى و ٥٩٧ سورى .

أحكام القضاء:

ولاية – ايجار الوقف للناظر عليه – استئجاره للوقف باطل – علة ذلك .

مؤدى نص المادتين ٦٢٨ ، ١/٦٣٠ من القانون المدنى ، ان ولاية إجارة الوقف تكون للناظر عليه الذى يتولى ادارته ولا يملكها المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق الا باذن من القاضى أو الناظر كما أنه لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف لانه يكون فى حكم المستأجر من نفسه فيقع العقد باطلا .

(الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق – جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤س٢٥ ص ٣٥٨)

عدم جواز إستئجار ناظر الوقف لأعيانه ولو بأكثر من أجر المثل م ٦٣٠ مدنى .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٣٠ مدنى صريح على أنه ليس لناظر الوقف ان يستأجر أعيان الوقف ولو كان الإستئجار بأجر المثل بل ولو بأكثر من أجر المثل . درءاً لمظنة التهمة ، إذ أن الناظر هو المؤجر ولو أجيز له إستئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤١ ق – جلسة ١٦ / ١١ / ١٩٧٧س ٢٨ ص ١٦٨١)

مادة ٦٣١

لا تصح اجارة الوقف بالغبن الفاحش الا اذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٠ ليبى و ٥٩٨ سورى .

المذكرة الايضاحية :

« واذا عقد ايجار بغبن فاحش خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل ويستطيع الناظر الذى صدر منه الايجار ان يطالب بذلك ».

مادة ٦٣٢

(١) فى اجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

(٢) واذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الاجرة الى أجر المثل والا فسخ العقد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣١ ليبى و ٥٩٩ سورى .

المذكرة الايضاحية :

ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الاسلامية فى حالة ما اذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الايجار - م٦٩٠ - ٦٩٢ مرشد الحيران - وأثر استقرار التعامل بجعل الاجرة المتفق عليها هى التى تسرى الى ان ينتهى الايجار » .

مادة ٦٣٣

(١) لا يجوز للناظر بغير اذن القاضي ان يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة. فاذا عقدت الاجارة لمدة أطول ، انقصت المدة الى ثلاث سنين.

(٢) ومع ذلك اذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد. جاز له آن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة الى اذن القاضي ، وهذا دون اخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب انقاص المدة الى ثلاث سنين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٢ ليبى و ٦٠٠ سورى .

أحكام القضاء:

اذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ولم يمنعه الواقف من ذلك ، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ويسرى الايجار مادامت نظارته باقية ، فاذا ما انتهت جاز للناظر والذى يخلفه اذا لم تكن الاجارة قد انقضت وكانت المدة الباقية منها أكثر من ثلاث سنوات أن ينقص المدة الى ثلاث سنوات .

(نقض جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ س ١٠ مج فنى مدنى ص ٤٨٨)

إجارة الوقف . تنازل المستأجر عن الإيجار أو تأجيره العين من الباطن . لناظر الوقف طلب إخلائه من العين ولو كان مأذونا له فى ذلك . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدل بالقانون ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . استعمال هذه الرخصة . قاصر على الوقف الخيرى دون الوقف الأهلى الذى زالت عنه صفة الوقف.

مؤدى نص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين

المؤجرين والمستأجرين المضافة بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ انه إذا أجر المستأجر الأصلى العين الموقوفة من الباطن كلها أو بعضها أو تنازل عن الإيجار كان لناظر الوقف الحق فى طلب الإخلاء دون اعتداد بسبق الإذن بالتأجير من الباطن الصادر من ناظر الوقف نفسه أو من ناظر سابق ، وإذ صدر المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ المعمول به اعتبارا من ١٩٥٣/١٢/٢٦ فى تاريخ لاحق لصدور قانون الغاء الوقف على غير الخيرات رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، وحدد مجال إعماله فى إجارة الوقف ، وقصر مكنة الخيار على ناظر الوقف ، فإن هذين الوصفين لا يصدقان وبوجه خاص إلا على إجارة أعيان الأوقاف الخيرية دون الأوقاف الأهلية ، بعد أن زالت عن الوقف الأهلى صفته كوقف واعتبر منتهيا عملا بالمادة الثانية من القانون آنف الذكر وبعد ان أصبح للناظر عليه صفة الحارس وفق المادة الخامسة منه المضافة بالقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ ، يؤيد ذلك ما أوردته المذكره الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ من أن الأسباب التى دعت الى سن هذا التشريع هى أن « بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف وفى غيرها من الجهات التى خضعت لنظرها كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصداقة أو إرضاء للحزبية فلم يكونوا ينظرون الى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة فى أيديهم نظرتهم الى ممتلكاتهم الخاصة ، وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ثم يستغلونها استغلالا فاحشا فى بعض الأحيان ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار باصدار تشريع يجيز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتى وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعا لاستغلال المواطنين من الوسطاء ، لما كان ذلك ، وكان غير سائغ بهذه المثابة ما ذهب اليه الحكم من أن الحماية التى أسبغها النص المشار اليه قصد بها حماية المستحقين ، لأنه إنما استهدف حماية الوقف فى حد ذاته بعد أن أصبح مقصورا على الوقف الخيرى لأن العناية بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة ، لا يغير من ذلك سريان أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة لأنها إنما تنصرف الى عقود الإيجار الخاصة بالوقف الخيرى.

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/١/٢٨ س ٢٧ ص ٣١٧)

مادة ٦٣٤

تسرى أحكام عقد الايجار على اجارة الوقف الا اذا تعارضت مع النصوص السابقة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٣ ليبى و ٦٠١ سورى .

أحكام القضاء بشأن الوقف:

ضمان ناظر الوقف - ان كان النظر بغير أجر - للغبن الفاحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من ايجار المثل .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣س٢٤ ص ١٠٢٩)

حل الوقف على غير الخيرات - أثره - بقاء الأموال تحت يد الناظر كحارس حتى تمام التسليم .

(الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٧٤س٢٥ ص ٣٥٨)

القضاء نهائيا بصحة الايجار الصادر من ناظر الوقف دون الايجار الصادر من المستحقين - فرض الحراسة على أمواله الخاصة - عدم شمولها أمر الأداء الصادر لصالح الوقف بالايجار المتأخر - مؤداه - عدم جواز حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل الناظر السابق المؤجر فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة من المستأجر عن الأمر .

اذا كان الحكمان السابقان قد قطعا بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق - كانت وقفا وانتهى الحكم الصادر فى الدعوى ....

الى أن عقود الايجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لانعدام ولايتهم فى تأجيرها اذ ناط القانون ولاية ادارتها الى ناظر الوقف السابق بوصفه حارسا عليها ومن ثم اعتبر الاجارة الصادرة منه هى الاجارة الصحيحة وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا فحاز قوة الأمر المقضى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن عقد ايجار الأطيان وأمر الأداء المعارض فيه قد صدرا باسم - الناظر السابق - بصفته الشخصية وليس بصفته ناظرا على الوقف حارسا على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها وهى تسمو على النظام العام ، وقد أدت هذه المخالفة الى الخطأ فى تطبيق القانون اذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال والممتلكات الخاصة بالناظر السابق الى أمر الأداء الصادر بالايجار المتأخر عن الأطيان التى يتولى ادارتها بصفته حارسا عليها بعد انتهاء وقفها . وقبل حلول ادارة الأموال التى آلت الى الدولة محل هذا الحارس فى تجديد السير فى المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار اليه وفى طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها .

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س٢٨ ص ٨٥٣)

الفصل الثانى

العارية

مادة ٦٣٥

العارية عقد يلتزم به المعير ان يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٤ ليبى و ٦٠٢ سورى و ٨٤٧ عراقى و ٧٢٩ لبنانى و ٥٠٩ سودانى و١٠٥٥ تونسى و ٨٣٠ مغربى والمراكشى ٨٣٠ و٦٤٩ كويتى و٨٤٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

يفهم من هذا التعريف ان العارية عقد رضائى لا عينى ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركنا ضروريا لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشئ التزاما بالتسليم ... والعارية تخول المستعير ان يستعمل الشئ لا أن يستغله ، فيده عليه يد عارضة ، والثمار والحيازة القانونية تكون للمعير .

١ - التزامات المعير

مادة ٦٣٦

يلتزم المعير ان يسلم المستعير الشئ المعار بالحالة التى يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وان يتركه للمستعير طول مدة العارية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٥ ليبى و ٦٠٣ سورى و ٨٤٨ عراقى و ٥١٠ سودانى و ٦٥٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

تفرض هذه المادة على المعير التزامين : (١) الالتزام بتسليم الشئ الى المستعير ، فاذا لم يقم به المعير مختارا أكره على ذلك ان كان الوفاء العينى ممكنا والا حكم عليه بالتعويض .

(٢) والالتزام بترك الشئ للمستعير طوال المدة المحددة فى العقد وهو يقضى عليه بالا يسترد الشئ قبل الميعاد المتفق عليه والا يتعرض للمستعير فى استعماله لذلك الشئ .

مادة ٦٣٧

(١) اذا اضطر المستعير الى الانفاق للمحافظة على الشئ أثناء العارية ، التزم المعير ان يرد اليه ما أنفقه من المصروفات .

(٢) أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يحوز الشئ وهو سئ النية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٦ ليبي و ٦٠٢ سوري و ٨٤٩ عراقي و ٧٤٩ لبناني و ٥٠٩ سوداني و١٠٥٥ تونسي و ٨٣٠ مغربي والمراكشي ٨٣٠ و٦٥١ كويتي .

المذكرة الايضاحية:

لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير ، وجب عليه ان يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشئ ، فاذا اضطر المستعير الى القيام بهذه النفقات كي يحفظ الشئ الى أن يرده ، وجب على المعير ان يرد اليه هذه النفقات ما لم يكن المستعير قد تسبب بخطئه في حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات .

مادة ٦٣٨

(١) لاضمان على المعير فى استحقاق الشئ المعار الا أن يكون هناك اتفاق على الضمان أو أن يكون المعير قد تعمد اخفاء سبب الاستحقاق .

(٢) ولا ضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية غير أنه اذا تعمد اخفاء العيب أو اذا ضمن سلامة الشئ منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٧ ليبى و ٦٠٤ سورى و ٨٥٠ عراقى و ٧٤٩ لبنانى و١٠٧٧ تونسى و ٥١٢ سودانى و٦٥٢ كويتى .

المذكرة الايضاحية :

نظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشئ المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه، الا اذا كان عالما بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى وتعمد اخفاءه على المستعير أو اذا ضمن سلامة الشئ من العيوب . ويفرض فى ذلك ان المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى اذ لو علم فلا محل لمسئولية المعير .

٢ - التزامات المستعير

مادة ٦٣٩

(١) ليس للمستعير ان يستعمل الشئ المعار الا على الوجه المعين وبالقدر المحدد . وذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشئ أو يعينه العرف ، ولا يجوز له دون اذن المعير ان ينزل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع .

(٢) ولا يكون مسئولا عما يلحق الشئ من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذى تبيحه العارية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٨ ليبى و ٥٠٦ سورى و ٨٥١ عراقى و ٧٣٥ لبنانى و١٠٦٢ تونسى و ٨٣٧ مغربى و ٥١٣ سودانى و ٨٣٧ مراكشى.

المذكرة الايضاحية :

فاذا كان الشئ معارا لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه الى غيره اعتبر مجاوزا لحقه ، بل مخلا بواجب التقيد بذلك الاستعمال ، وكذلك الحال لو أن العارية حددت بوقت معين فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشئ بعد ذلك الوقت ، أما اذا لم يعين العقد استعمالا أو وقتا ما ، فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشئ الا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف .

مادة ٦٤٠

(١) اذا اقتضى استعمال الشئ نفقة من المستعير فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشئ صيانة معتادة.

(٢) وله ان ينزع من الشئ المعار كل ما يكون قد اضافه اليه . على أن يعيد الشئ الى حالته الأصلية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٣٩ ليبى و ٦٠٦ سورى و ٨٥٦ عراقى و ٧٣٨ لبنانى و ٥١٥ سودانى و٦٥٥ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشئ فإذا انفق على الشئ المعار ما يلزم لاعداده للاستعمال ، فانه لا يرجع بهذه النفقات الا اذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته الى الشئ المعار واعتماده على العارية دون ان يعلم بما يلزم من نفقات لاعداد الشئ للاستعمال .

مادة ٦٤١

(١) على المستعير ان يبذل في المحافظة على الشئ العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون ان ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد .

(٢) وفي كل حال يكون ضامنا لهلاك الشئ اذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعه ان يتحاشاه باستعمال شئ من ملكه الخاص ، أو كان بين ان ينقذ شيئا مملوكا له أو الشئ المعار فاختار ان ينقذ ما يملكه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٠ ليبي و ٦٠٧ سوري و ٨٥٧ عراقي و ٧٣٤ لبناني و ٥١٤ سوداني و٦٥٦ كويتي و٨٦١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية :

« أخذ المشروع بحل وسط ، يلزم المستعير كبير العناية بمثل مايبذله من المحافظة على ماله الشخصي ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية ، فيستفيد المعير بهذا النص اذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ولا يضار اذا كانت تلك العناية دون المتوسط ... وكل ذلك نص عليه المشروع باعتباره مقررا لنية الطرفين فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » .

مادة ٦٤٢

(١) متى انتهت العارية وجب على المستعير ان يرد الشئ الذى تسلمه بالحالة التى يكون عليها . وذلك دون اخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف .

(٢) ويجب رد الشئ فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤١ ليبى و ٦٠٨ سورى و ٨٦٠ عراقى و ٧٤٠ لبنانى و ٥١٦ سودانى و١٠٦٩ تونسى ٨٤٤ المراكشى و٦٥٧ كويتى.

المذكرة الايضاحية :

« وقد أوجب المشروع فى العارية أن يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم أولا ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه فى عقد القرض ، اذ ان محل القرض يغلب فيه أن يكون نقودا أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها الى المقترض ويرد مثلها ، أما فى العارية فيمكن أن يكون محلها عقارا أو منقولا كبير الكلفة فى نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه فى موطن المستعير وانما يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم ، وهذا أيضا باعتباره مطابقا لنية الطرفين فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » .

أحكام القضاء :

لا يلزم لسلامة الحكم ان تذكر المحكمة فيه القاعدة القانونية التى تبنيه عليها اذ العبرة فى صحته هى بصدوره موافقا للقانون ، فاذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ « الدوطه » على ان الدوطه تدفعها الزوجة للزوج ليستغلها فى شئون الزوجية مادامت قائمة فاذا انقضت أصبحت واجبة الرد، فان حكمها يكون سليما قانونا ، اذ أن مبلغ الدوطة يكون فى هذه الحالة مسلما على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الظرف المتفق عليه وفقا للمادة ٤٦٤ من القانون المدنى (قديم) .

(جلسة ١٩٤٣/٥/٢٧ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص١١٩)

٣ - انتهاء العارية

مادة ٦٤٣

(١) تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه ، فاذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشئ فيما أعير من أجله .

(٢) فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير أن يطلب إنهاءها في أى وقت .

(٣) وفي كل حال يجوز للمستعير ان يرد الشئ المعار قبل انتهاء العارية. غير انه اذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٤٢ ليبي و ٨٦١ عراقي و ٧٤٠ لبناني و ٥١٧ سوداني و١٠٦٥ تونسي و٦٥٨ كويتي و٨٦٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية:

« ١ - تنتهي العارية بانقضاء مدتها ، أو بالغائها أو بموت المستعير .

٢ - فاذا كانت لها مدة معينة ، أو محددة باستعمال معين ، انتهت العارية بانقضاء تلك المدة أو بانهاء ذلك الاستعمال ، أما اذا لم تحدد، ولم يمكن تحديدها بالاستعمال اعتبر العقد قابلا للانتهاء بناء على طلب المعير فى أى وقت يشاء . وعلى كل حال فما دام العقد دائما فى مصلحة المستعير. فهو يستطيع ان يتنازل عنه قبل انتهاء مدته ، فيجوز له أن يرد العارية في أى وقت ، مالم يكن فى ذلك اضرار بالمعير ، فلا يجبر عليه » .

م ٦٤٣

عقد « عقد العارية » عقد العارية . حالات إنتهائية ٦٤٣ / ١، ٢ مدنى .

حدد المشرع فى الفقرة الأولى من المادة ٦٤٣ من القانون المدنى حالتين لإنتهاء العارية . الأولى أن يتفق المتعاقدان على أجل معين فلا تنتهى إلا بانتهاء ذلك الأجل ، والثانية ألا يكون المتعاقدان قد إتفقا على أجل معين ولكنهما إتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشىء فتنتهى العارية فى هذه الحالة بإنتهاء استعمال الشىء فيما أعير من أجله ، أما الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر فقد حدد المشرع مجال إعمالها بألا تكون من الحالتين سالفتى الذكر فلا أجل محدد ولا غرض معين فتنتهى العارية فى هذه الحالة فى أى وقت يريده المعير بعد إمهال المستعير لمدة معقولة لرد الشىء المعار .

(الطعن ٢٤٤٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٣٨٤)

مادة ٦٤٤

يجوز للمعير ان يطلب فى أى وقت انهاء العارية فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا عرضت له حاجة عاجلة للشئ لم تكن متوقعة .

(ب) اذا أساء المستعير استعمال الشئ أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه .

(جـ) اذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٣ ليبى و ٦١٠ سورى و ٨٦٢ عراقي و ٧٤٢ لبناني و ٥١٨ سوداني و١٠٦٧ تونسي و٦٥٩ كويتي .

المذكرة الايضاحية :

« بما ان المعير متبرع ، فاذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة الى الشئ المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله ان يطلب الغاء العقد، ويسترد العارية ان كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها ان لم يكن قد فعل، وذلك لانه أولى من المستعير بالانتفاع بماله ، ويكون للقاضى فى هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير الى الشئ المعار عاجلة غير متوقعة » .

مادة ٦٤٥

تنتهى العارية بموت المستعير ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٦٤٤ ليبى و ٦١١ سورى و ٨٦٣ عراقى و ٧٥٢ لبنانى و ٥١٩ سودانى و١٠٧٩ تونسى و٦٦٠ كويتى .

المذكرة الايضاحية:

« لما كانت العارية تبرعا ، فالغالب ان يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير ، فاذا مات المستعير تنتهى العارية ، الا اذا وجد اتفاق على غير ذلك ، ومتى انتهت العارية بموت المستعير فان التزامات المستعير كالالتزام برد العارية وغيره تبقى فى تركته وتعتبر دينا عليه . أما موت المعير فلا ينهى العارية وتبقى فى تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية ».

قائمة بأهم المراجع

١ - التقنين المدني . للمستشار/محمد كمال عبد العزيز.

٢ - الوسيط . للدكتور / السنهورى .

٣ - قضاء النقض فى المواد المدنية . للمستشار / عبد المنعم دسوقى .

٤ - التعليق على نصوص القانون المدني . للمستشار / أنور العمروسي .

٥ - الوسيط فى القانون المدني . للمستشار / انور طلبه .

٦ - الموسوعة الذهبية . للأستاذ ين / حسن الفكهاني وعبد المنعم حسني .

٧ - المدونة الذهبية . للأستاذ/ عبد المنعم حسني .

٨ - الموسوعة الشاملة . للمستشار / الشربينى .

٩ - موسوعة الفقه والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدني . للمستشار/ محمد عزمي البكرى.

١٠ - مجلة القضاه الفصلية .

١١ - المجموعات والمبادئ التى تصدر عن المكتب الفنى لمحكمة النقض.

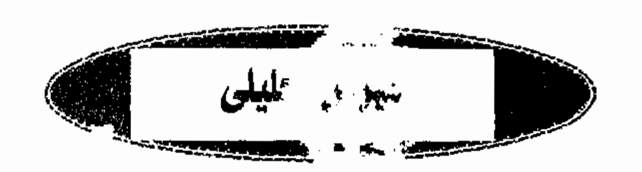
بالإضافة الى العديد من المراجع التى أشير إليها فى حينها.

محتويات الجزء الرابع

محتويات الجزء الرابع

ملحوظه :

ماذكر بهذا الفهرس هو أمثله لبعض ما احتواه هذا المؤلف وليس كل ما تضمنه نظراً لضيق المساحة وعليه يمكن الرجوع لتفاصيل كل موضوع تحت عنوانه داخل المؤلف.



الفصل الرابع - الشركة

المواد من ٥٠٥ الى ٥٣٧ .

وتشتمل على : مقومات الشركة - قيمة الحصص - الأرباح والخسائر - حقوق دائنى الشركة - تصفية الشركة - توزيع ماتبقى من مال الشركة بعد سداد ديونها - القسمة بين الشركاء.

الفصل الخامس - القرض والدخل الدائم

١ - القرض

المواد من ٥٣٨ الى ٥٤٤ .

٢ - الدخل الدائم

المواد من ٥٤٥ الى ٥٤٨ .

الفصل السادس - الصلح

المواد من ٥٤٩ الى ٥٥٧ .

الباب الثانى
العقود الواردة على الانتفاع بالشئ
الفصل الأول - الايجار
١ - الايجار بوجه عام

أركان الايجار.

المواد من ٥٥٨ الى ٥٦٣ .

وتشتمل على : تعريف عقد الايجار واثباته وأركانه

آثار الايجار .

المواد من ٥٦٤ الى ٥٩٢ .
وتشتمل على : التزامات المؤجر - التزامات المستأجر - التنازل عن الايجار والايجار من الباطن .
المواد من ٥٩٣ الى ٥٩٧ .
انتهاء الايجار .
المواد من ٥٩٨ الى ٦٠٠ .
موت المؤجر وآثاره .
المواد من ٦٠١ الى ٦٠٩ .

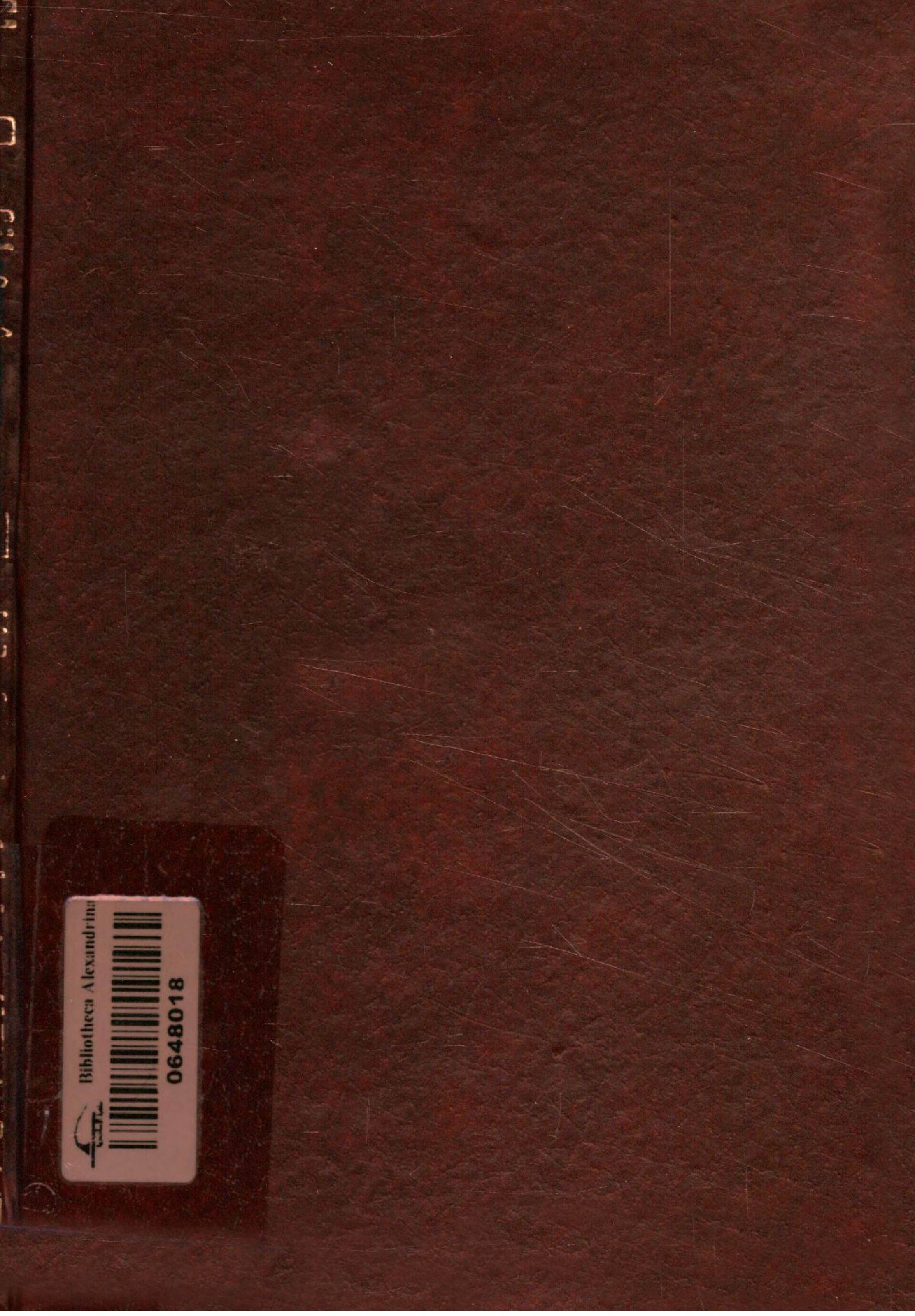
٢ - بعض أنواع الايجار

ايجار الأراضى الزراعية .
المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ .
المزارعة .
المواد من ٦١٩ الى ٦٢٩ .
ايجار الوقف .
المواد من ٦٢٨ الى ٦٣٤ .

الفصل الثانى
العارية

المواد من ٦٣٥ الى ٦٤٥ .
المواد من ٦٣٥ الى ٦٣٨ .
وتشتمل على تعريف العارية - التزامات المعير .
المواد من ٦٣٩ الى ٦٤٢ .
وتشتمل على التزامات المستعير .
المواد من ٦٤٣ الى ٦٤٥ .
وتشتمل على أحكام إنتهاء العارية .

رقم الإيداع
٢٠٠١/١١٦٥٩


Bibliotheca Alexandrina
06480018